

Das neue Quartier am Tor zur Salzburger Altstadt.  
Ihr IFA Prime Investment.







Illustration



# V33

## **EIN MITTELFRISTIGES PRIME INVESTMENT DER EXTRAKLASSE**

In perfekter Lage, am Einfahrtstor zur Salzburger Altstadt, entsteht das neue Quartier „V33“. Der Mix aus einem Hotel mit zukunftsweisendem Konzept, hochattraktiven Büro-, Gewerbe- & Gastronomieflächen und mietsicherem geförderten Wohnbau macht V33 zu einem Prime Investment der Extraklasse.

IFA ermöglicht Ihnen die Beteiligung an diesem in Salzburg einzigartigen Projekt.

V33 eignet sich ideal für Investor:innen, die von der attraktiven Rendite eines Immobilieninvestments mit einem mittelfristigen Anlagehorizont profitieren möchten.





V33 im Überblick

Illustration



# Ihr Prime Investment im Überblick

INVESTMENT	Mittelfristiges Immobilieninvestment mit einem geplanten Anlagehorizont von rd. 10 Jahren. Durch den Verkauf des gesamten Objekts nach Fertigstellung und etabliertem Betrieb (in rd. 10 Jahren) soll die erwartete Wertsteigerung von V33 bestmöglich realisiert werden. Das Projekt ist seit April 2022 in Bau und die erforderlichen Genehmigungen liegen vor. Die Baukosten für das genehmigte Projekt sind als Fixpreis garantiert. Gemeinsam mit den geplanten Mieteinnahmen nach Fertigstellung besteht somit eine größtmögliche Absicherung Ihres Investments und zudem die Möglichkeit, an der Wertsteigerung zum Verkaufszeitpunkt zu partizipieren.
BETEILIGUNG	Beteiligung an der Kommanditgesellschaft „V33 Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG“ mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch
RENDITE	Sie profitieren von einer attraktiven Rendite aus regelmäßigen Mieteinnahmen und der prognostizierten Wertsteigerung beim geplanten Verkauf in rd. 10 Jahren
GESAMTINVESTITION	65,6 Mio. Euro
KOMMANDITKAPITAL	38,4 Mio. Euro
MINDESBETEILIGUNG	118.002 Euro Eigenmittel, entspricht einer Mindestbeteiligung von 0,3%
IHRE SICHERHEIT	<ul style="list-style-type: none"><li>· Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag Ihrer Anteile im Firmenbuch</li><li>· Inflationsabsicherung über geplante Indexierung der Miet- und Pachterträge</li><li>· Bankgarantie des Hotelpächters</li><li>· IFA Patronatserklärung für eine Hotel-Jahrespacht bis einschließlich 2028 als zusätzliche Absicherung der Investoren</li><li>· Bauausführung durch namhafte österreichische Unternehmen</li><li>· Die Baukosten für das genehmigte Projekt sind als Fixpreis garantiert. Die Investor:innen werden durch Abschluss eines Totalunternehmervertrags mit einer Tochtergesellschaft der IFA AG, der Freude am Wohnen Wohnbau GmbH, hinsichtlich Mehrkosten abgesichert.</li></ul>





Links: Hotel & Gewerbe, Rechts: Geförderter Wohnbau

# Ihre Vorteile im Überblick

V33 kombiniert Hotel, Büro, Gewerbe & Gastronomie mit mietsicherem geförderten Wohnbau. Dieser Mix macht V33 zu einem hochattraktiven Investment für Anleger:innen. Jeder einzelne Bereich des Quartiers passt perfekt zu den Potenzialen des Standorts und bietet Qualität und Sicherheit. Die Summe ergibt ein modernes, durchdachtes und zukunftssicheres Anlageprodukt.

## SIE INVESTIEREN IN REALEN SACHWERT

V33 kombiniert wertvolle Lage mit einem für den Standort perfekt konzipierten Immobilienprojekt. Die anspruchsvolle Architektur des gesamten Quartiers macht V33 zur begehrten neuen Landmark am Einfahrtstor zur Altstadt.

---

## SIE INVESTIEREN IN NACHGEFRAGTE HOSPITALITY

Trotz hoher Nachfrage werden in Salzburg nur mehr wenige neue Hotels mit einer für Anleger:innen attraktiven Zimmeranzahl bewilligt. V33 verfügt über alle Genehmigungen und bietet ein zukunftsweisendes, krisensicheres Hotelkonzept.

---

## SIE INVESTIEREN SOZIAL

In Salzburg herrscht extrem hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. V33 bietet geförderten Wohnbau auf höchstem Niveau.

---

## SIE INVESTIEREN NACHHALTIG

Das gesamte Quartier wird nach Grundsätzen der Nachhaltigkeit mit hohem ökologischen Anspruch realisiert.

---

## SIE INVESTIEREN MITTELFRISTIG

V33 kombiniert einen soliden Sachwert der Assetklasse Immobilien und damit Realwertsicherung Ihres Investments mit einem mittelfristigen Anlagehorizont bei bestmöglicher Nutzung und Realisierung der Wertsteigerungspotenziale. Eine sinnvolle Ergänzung für Ihr Portfolio.





Illustration

Büros, Gewerbe & Hotel - Ansicht Vogelweiderstraße

# Das Projekt

## DATEN & FAKTEN

PROJEKTART Mixed-Use Quartier: Hotel / Büro  
Gewerbe & Gastronomie / Geförderter Wohnbau

---

ADRESSE Vogelweiderstraße 33, 5020 Salzburg

---

GESAMTINVESTITION 65,6 Mio. Euro

KOMMANDITKAPITAL 38,4 Mio. Euro

---

ERFOLGTER BAUBEGINN April 2022

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG Sommer 2024

---

BEWILLIGUNG Alle gewerberechtiglichen  
Genehmigungen sind erteilt.

---



## GEFÖRDERTER WOHNBAU

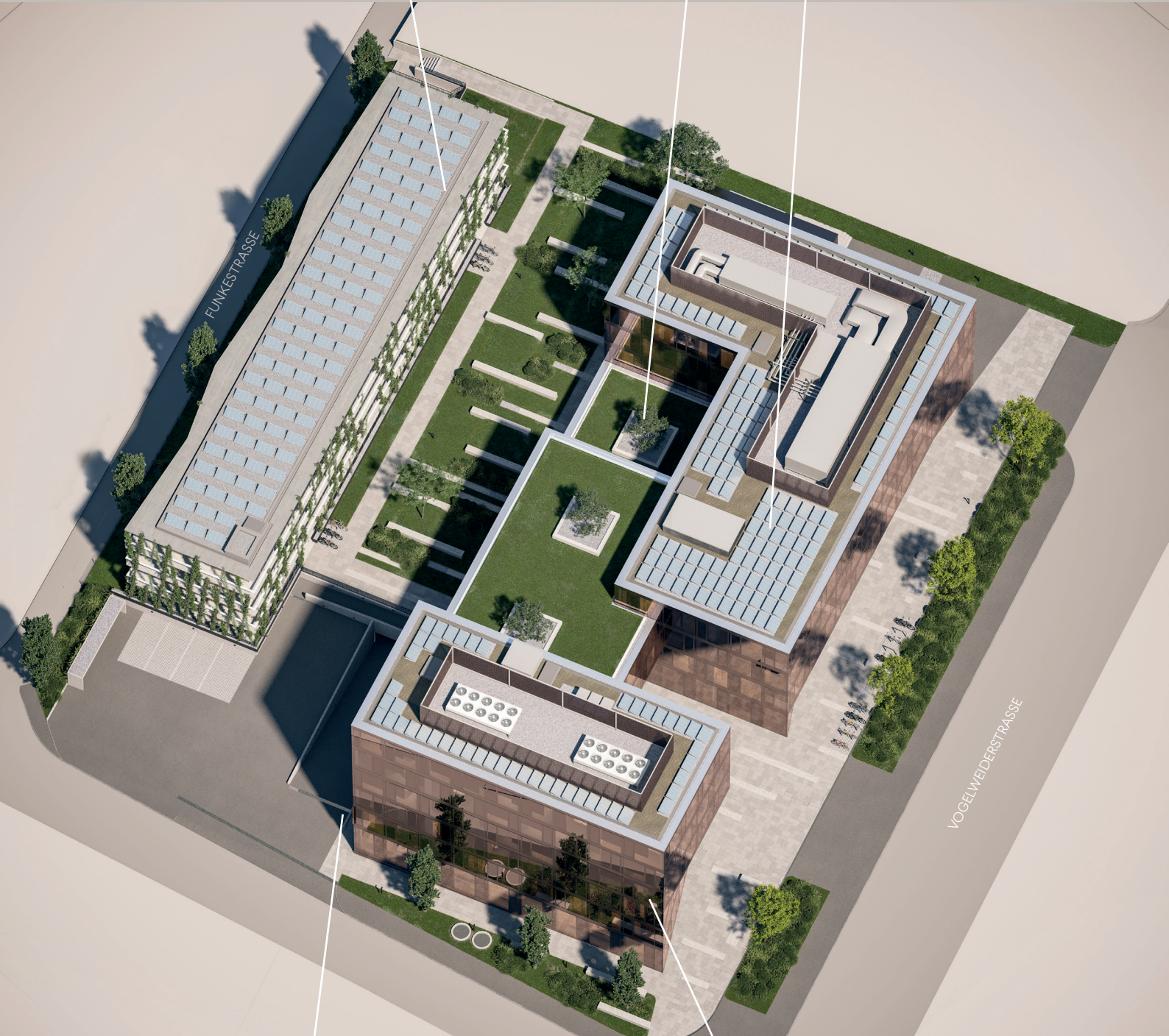
Wohnnutzfläche: 1.281 m<sup>2</sup>  
20 Wohnungen (50 m<sup>2</sup> - 72 m<sup>2</sup>)

## GASTRONOMIE

Gesamtnutzfläche: 609 m<sup>2</sup>

## HOTEL

Gesamtnutzfläche: 3.488 m<sup>2</sup>  
120 Apartments  
Betrieben von numa



## TIEFGARAGE

75 Stellplätze  
Vorrichtung für E-Tankstellen

## BÜRO & GEWERBE

Gesamtnutzfläche: 1.997 m<sup>2</sup>

# V33

## DAS QUARTIER

Die Lage des Quartiers bietet ideale Voraussetzungen  
für alle Nutzungen und Zielgruppen.

Die Gebäude für Hotel, Büro, Gewerbe & Gastronomie liegen sehr gut  
sichtbar und bestens angebunden an der frequentierten Vogelweiderstraße.  
Der hochqualitative geförderte Wohnbau liegt im beschaulichen, ruhigen  
westlichen Teil des Quartiers entlang der Funkestraße.

In der Mitte des Quartiers entsteht eine Piazza, ein ruhiger und geschützter  
Ort des Miteinanders. Gemeinsam mit den attraktiven, öffentlich zugänglichen  
Außenbereichen und dem entstehenden Gastronomieangebot entwickelt sich  
ein neuer Lebensraum für den ganzen Stadtteil.







# numa

## BRING SOME SOUL TO TRAVEL

Das Hotel wird von numa betrieben. Seit der Gründung vor wenigen Jahren hat sich numa äußerst dynamisch entwickelt und ist nun führender europäischer digitaler Hotelbetreiber und Technologieentwickler. Das Unternehmen setzt auf konsequentes europäisches Wachstum und ist aktuell mit 70 Future Hotels in acht europäischen Ländern aktiv. Der Fokus liegt dabei auf Short- und Midstay-Aufenthalten in europäischen Großstädten.

## STARKE RESULTATE

Im Jahr 2023 erzielte numa erneut starke Ergebnisse und verfolgt weiterhin eine ehrgeizige Expansionsstrategie.

Numa konnte 2023 in einer Serie-C-Finanzierungsrunde unter der Leitung von Hauptinvestor Verinvest 59 Millionen USD an Wachstumskapital lukrieren.

Dieser Schritt ermöglicht es dem Unternehmen, seine ausgereifte Technologie weiterzuentwickeln und die Expansion seiner digitalen Hospitality-Plattform in ganz Europa voranzutreiben.





# Zugeschnitten auf neue Bedürfnisse

Der Hotelmarkt befindet sich in einem starken Umbruch - Zielgruppen und Bedürfnisse ändern sich erheblich. Als führender Anbieter von technologiegestützten alternativen Unterkünften ist es das klare Ziel von numa, eine völlig neue Generation von Hotels und Kurzzeitunterkünften zu etablieren und so die Branche zu transformieren.

numa nutzt eigens entwickelte technologiebasierte Lösungen, welche die betrieblichen Abläufe weitgehend automatisieren und damit Kosteneffizienz und Erträge steigern. Buchung und Check-in etwa erfolgen auf einem Smartphone-Klick in weniger als 60 Sekunden,



Illustration

Hotel & Gastronomie parkseitig



# Büro, Gewerbe & Gastronomie in idealem Umfeld

Frequenz, Sichtbarkeit, Anbindung und Infrastruktur sind die entscheidenden Faktoren für den Erfolg von Büro-, Gewerbe- und Gastronomieflächen. Mit dem Standort an der Vogelweiderstraße und der geräumigen Tiefgarage bietet V33 dafür optimale und zukunftsichere Voraussetzungen.

Neben der Lage sorgen auch die anspruchsvolle Architektur und die moderne nachhaltige Umsetzung für hohe Nachfrage und bestes Image.

In Summe stehen in V33 rund 2.606 m<sup>2</sup> für Büro-, Gewerbe- und Gastronomieflächen zur Verfügung.







# Geförderter Wohnbau mit Lebensqualität

Ideal positioniert, im ruhigen hinteren Teil des Quartiers, entstehen 20 geförderte Mietwohnungen in einem architektonisch hochwertigen Wohngebäude.

Neben der positiven sozialen Komponente bringt der Förderungsaspekt eine erwartbare 100% Vermietungssicherheit, denn in Salzburg herrscht hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnbau. Dies kommt allen Investor:innen zugute.

Für Bewohner:innen bietet die Lage höchste Lebensqualität – die Infrastruktur ist herausragend und das Andräviertel mit seinen Geschäften, Lokalen und dem beliebten wöchentlichen Bauernmarkt, der "Schranne", ist fußläufig erreichbar.





Illustration



# Höchste Standards

**DIE ESG-KRITERIEN „ENVIRONMENT SOCIAL GOVERNANCE“ WERDEN EBENSO UMGESETZT WIE DIE BEIDEN ZERTIFIZIERUNGEN ÖGNI GOLD UND EU-TAXONOMIE.**

## **GUT FÜR UNS UND UNSERE UMWELT**

- Ressourcenschonende Gebäude haben hohe wirtschaftliche Effizienz
- Ökologisch sinnvolle Gebäude sind nachweislich gut für Klima und CO<sub>2</sub>-Fußabdruck
- Zertifizierte Gebäude wirken sich positiv auf Gesundheit und Zufriedenheit der Mieter:innen aus
  - Flexibel nutzbare Gebäude sind über Generationen hinweg verwendbar
  - Geförderter Wohnbau schafft leistbaren Wohnraum in hoher Qualität

## **GUT FÜR SIE ALS INVESTOR:IN**

Zertifizierte Gebäude ermöglichen bei einem späteren Verkauf höhere Verkaufserlöse und einen optimierten Verkaufsprozess

- Sie sind nachgefragt, was ein geringes Leerstandrisiko bedeutet
  - Sie haben langfristig sichere Miet-/Pachteinnahmen
  - Sie haben minimierte Investitions- und Betriebskosten
- Sie garantieren transparenten, objektiven, kosten- und zeiteffizienten Verkaufsprozess



## WAS IST ÖGNI GOLD?

ÖGNI, die österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft, ist eine NGO (Nichtregierungsorganisation) zur Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche. Ziel der ÖGNI ist es, umwelt- und ressourcenschonende Gebäude mit hoher wirtschaftlicher und sozialer Effizienz zu schaffen. Dazu werden definierte Kriterien über den gesamten Gebäudelebenszyklus bewertet und zertifiziert.



---

## WAS IST DIE EU-TAXONOMIE?

Mit der EU-Taxonomie wurde 2021 das Fundament für mehr Nachhaltigkeit in der Wirtschaft gelegt. Die EU-Taxonomie ist ein einheitliches Klassifizierungssystem definierte Umweltziele.



# Vorbildlich nachhaltig

Einige Beispiele für die nachhaltige Umsetzung von V33.

## SOZIALES & GESELLSCHAFT

- Multifunktionale Nutzung der Gebäude mit vielfältigem Mehrwert
  - Geförderter Wohnbau ermöglicht leistbares Wohnen in hoher Qualität
    - Barrierefreiheit im Gebäude
    - Nutzung vorhandener, städtischer Infrastruktur
  - Klimaschonende Mobilität dank öffentlichem Verkehr und geplanten Elektro-Ladestellen
- 

## UMWELTSCHUTZ

- Energieeffiziente Gebäude und Energieversorgung mit Fernwärme und Photovoltaik-Anlagen
  - Wassereffizienz bei allen Wasserarmaturen
- 

## ANPASSUNG AN KLIMAWANDEL

- Holzfassade mit vertikaler Fassadenbegrünung des Wohngebäudes
  - Extensive Dachbegrünung
- 

## BIODIVERSITÄT

- Schaffung von Grünräumen zum Erhalt der Artenvielfalt
  - Insektenhotels und Vogelnistkästen
- 

## KREISLAUFWIRTSCHAFT

- Verwertung von mindestens 70% der Baustellenmaterialien
- Einsatz kreislauffähiger Bauprodukte
- Schadstoffvermeidung bei Baustoffen und Bau-Chemikalien



A1 - Nord

A1 - Mitte

V33

SALZBURG AIRPORT

12



# In optimaler Lage

V33 liegt am Einfahrtstor zur Salzburger Altstadt in der Vogelweiderstraße. Die Lage ist für Gäste, für Bewohner:innen und für Gewerbetreibende hochattraktiv. Bahnhof, Autobahn, die Infrastruktur und Idylle der historischen Mozartstadt und viele wirtschaftliche Top-Unternehmen sind von V33 in kürzester Zeit erreichbar. Mit dem Zentrum Sterneckstraße steht auch eine perfekte Nahversorgung zur Verfügung - und das zu Fuß nur zwei Minuten entfernt.

## WIRTSCHAFT, UNTERNEHMEN & BILDUNG

- 1 Zentrum Sterneckstraße
- 2 Salzburg AG
- 3 Porsche Holding
- 4 WIFI
- 5 Universitäten
- 6 Benteler International
- 7 Techno-Z
- 8 Messezentrum
- 9 Europark
- 10 Zentrale Aldi Süd
- 11 BMW Group
- 12 Red Bull







# Salzburg

## ERSTKLASSIG FÜR INVESTOR:INNEN

Salzburg zählt europaweit zur Topliga und zu den wirtschaftlich stärksten EU-Regionen.

Für den weltweit größten Reiseverlag Lonely Planet ist Salzburg die Nummer Eins der „Top Städte“, seit 1997 zählt die Mozartstadt zum Weltkulturerbe.

Die traumhafte Naturlandschaft mit Bergen und Seen sowie das kulturelle Angebot mit der bezaubernden Altstadt und den weltberühmten Salzburger Festspielen faszinieren Millionen Touristen aus aller Welt. Entsprechend boomt der Markt für touristische Unterkünfte. Es herrscht eine starke Nachfrage bei begrenztem Angebot, eine Idealsituation für die Realisierung neuer Hotel-Standorte.

Aber auch als Wirtschaftsstandort ist Salzburg attraktiv. Zahlreiche internationale Unternehmen mit tausenden Mitarbeiter:innen haben hier und in der Umgebung ihren Sitz, darunter die Porsche Holding, Red Bull, die Palfinger AG, Aldi Süd oder die Benteler Group. Für sie ist Salzburg ein Standort, der Lebensqualität, Infrastruktur und Kultur auf einzigartige Weise verbindet.



## EINFACH, SMART & SICHER IN IMMOBILIEN INVESTIEREN

Seit 1978 ist IFA Marktführer im Bereich von direkten Immobilieninvestments in Österreich und bietet dabei lang-, mittel- und kurzfristige Beteiligungen. Davon haben bereits 7.900 zufriedene Anleger:innen profitiert. In Summe haben sie 4,1 Mrd. Euro erfolgreich in 495 Projekte investiert, darunter auch in eine Reihe von Hospitality-Unternehmen. Nachfolgend finden Sie eine Auswahl unserer Projekte in diesem Bereich.





# IFA Prime Investments



## Residenz Mayburg

IFA PRIME INVESTMENT / 5020 SALZBURG

NUTZUNG	Hotel für Touristen & Langzeitgäste
NUTZFLÄCHE	ca. 3.00 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	30 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2022



## Palais Faber, Hyperion Hotel

IFA PRIME INVESTMENT / 5020 SALZBURG

NUTZUNG	Hotel
NUTZFLÄCHE	7.700 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	60 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2022



## Motel One Wien-Staatsoper

IFA PRIME INVESTMENT / 1010 WIEN

NUTZUNG	Hotel
NUTZFLÄCHE	8.400 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	54,3 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2014



## Sofiensäle

IFA PRIME INVESTMENT / 1030 WIEN

NUTZUNG	Hotel, Gewerbe, Wohnen
NUTZFLÄCHE	11.800 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	52,2 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2013

# DOKUMENTATION



# Das Projekt im Überblick

- Realisierung des Investitionsvorhabens durch Kapitalanleger:innen in Form einer Beteiligung als Kommanditist:in an der V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG.
- Mittelfristiges Investment mit dem Ziel des Verkaufs des gesamten Objektes nach Etablierung und Realisierung der erwarteten Wertsteigerung unter bestmöglicher Berücksichtigung des Totalgewinns..
- Eintragung des persönlichen Anteiles an der Kommanditgesellschaft im **Firmenbuch**.
- **Gemeinschaftliche Vermietung** (Mietenpool) durch beauftragte Hausverwaltung.
- Einkunftsart: „Vermietung und Verpachtung“
- **Bankdarlehen** und **rückzahlbare Zuschüsse** durch das Land Salzburg.
- **Sicherheiten:** Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH gibt gegenüber den Investor:innen eine Preisgarantie hinsichtlich Preissteigerungen bis zur Fertigstellung. Der vereinbarte Preis gilt als Fixpreis für das konzipierte Projekt auf Basis der zum Zeitpunkt der Konstituierung gültigen Gesetzeslage und behördlichen Vorschriften.

## Projektdaten

- **Errichtung** eines 3-teiligen **Neubaus** untergliedert in Wohnbau, Hotellerie und Gewerbeflächen.
- Schaffung von **20 Wohneinheiten** sowie **120 Hotelzimmer** und **gewerblichen Flächen**, wie Büros, Shops udgl. und **75 Stellplätzen**, Terrassen- und Allgmeinflächen.
- Geplante **Nutzfläche:** 7.375 m<sup>2</sup>
- Erfolgter **Baubeginn:** Frühling 2022
- Voraussichtliche **Fertigstellung:** Sommer 2024
- Geplante **Pachteinnahmen:** ab Oktober 2024
- **Gesamtkosten** des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **€ 65.600.000 netto** (Vorsteuerabzug).
- **Kommanditkapital:** **€ 38.350.000 netto**
- Allgemeiner **Finanzierungsvorschlag:** 58% Eigenkapital; 42% Fremdmittel
- **€ 118.002 Eigenmittel, entspricht einer Mindestbeteiligung von 0,3%**

## Haftung | Risiko der Investoren

Die im Firmenbuch eingetragene Haftsumme beträgt in Summe € 6.000.000 (€ 18.000 je Mindestanteil) und entspricht der Höhe nach auch der Pflichteinlage.

Die investierende Person haftet als Kommanditist:in Dritten gegenüber bis zur Höhe der im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme. Die Haftung erlischt, wenn die Pflichteinlage bis zur Höhe der Haftsumme voll geleistet und nicht rückbezahlt wurde.

Zudem trägt der/die Investor:in unter anderem das Risiko, des vollständigen Verlustes des für die Beteiligung eingesetzten Kapitals.

## Gesellschaftsvertrag | Exitregelung

Zielsetzung der Gesellschafter:innen ist der bestmögliche Verkauf der Immobilie/Gesellschaft.

Vor diesem Hintergrund werden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag vorgesehen, die eine Umsetzung dieses Ziels sicherstellen. So werden Zustimmungserfordernisse der Investor:innen zum Verkauf ab einem Mindestpreis von € 74.600.000 festgelegt.

Darüber hinaus werden für die Durchführung des Verkaufs transparente Verfahren, wie die Beauftragung eines international tätigen und erfahrenen Maklerunternehmens und die Evaluierung des Preises durch eines gerichtlich beeideten Sachverständigen, festgelegt. Sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Verpflichtung der Gesellschafter:innen zum Verkaufsbeschluss nur durch einen qualifizierten Mehrheitsbeschluss von 75% der abgegebenen Stimmen der Investor:innen aufgehoben werden.

## Gesellschaftsvertrag | Übertragung Kommanditanteile

Der/die Kommanditist:in kann den jeweiligen Anteil (im Sinne einer Übertragung) veräußern. Eine Übertragung ist vier Wochen vorab der Komplementärin anzuzeigen, die unter den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Übertragung widersprechen kann.



# Nutzflächen

## Miet- und Pachteinnahmen

20 Wohnungen mit 1.281 m <sup>2</sup>	€	9.200
20 Stellplätze	€	1.100
gewerbliche Flächen mit 2.606 m <sup>2</sup>	€	38.400
55 Stellplätze Hotel- /Gewerbeflächen	€	6.600
<i>und vertraglich vereinbart</i>		
120 Hotelzimmer mit 3.488 m <sup>2</sup>	€	102.000
<i>zzgl. variable Pacht von 25% des NOI</i>		
<b>Gesamteinnahmen monatlich - Plan</b>	€	<b>157.300</b>
<b>Gesamteinnahmen jährlich / exkl. variabler Pacht - Plan</b>	€	<b>1.887.600</b>
<b>Gesamt</b>	€	<b>7.375 m<sup>2</sup></b>

### GEFÖRDERTER WOHNBAU

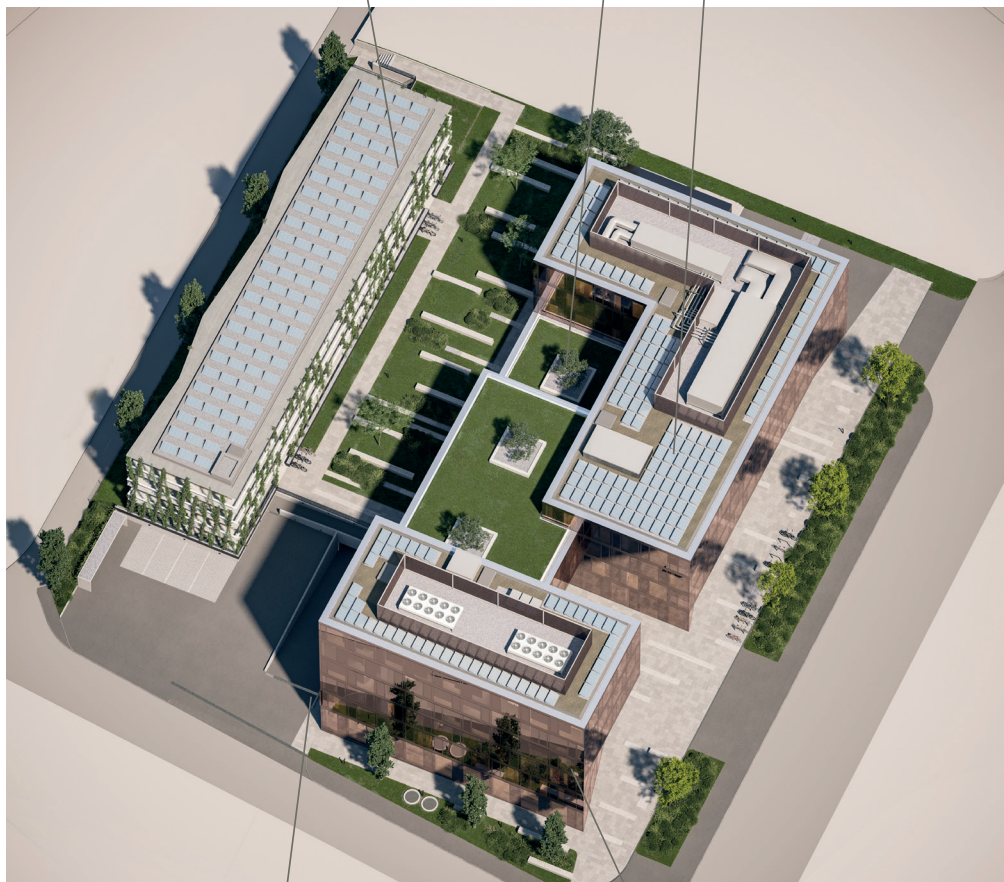
Wohnnutzfläche: 1.281 m<sup>2</sup>  
20 Wohnungen (50 m<sup>2</sup> - 72 m<sup>2</sup>)

### GASTRONOMIE

Gesamtnutzfläche: 609 m<sup>2</sup>

### HOTEL

Gesamtnutzfläche: 3.488 m<sup>2</sup>  
120 Zimmer  
Betrieben von numa



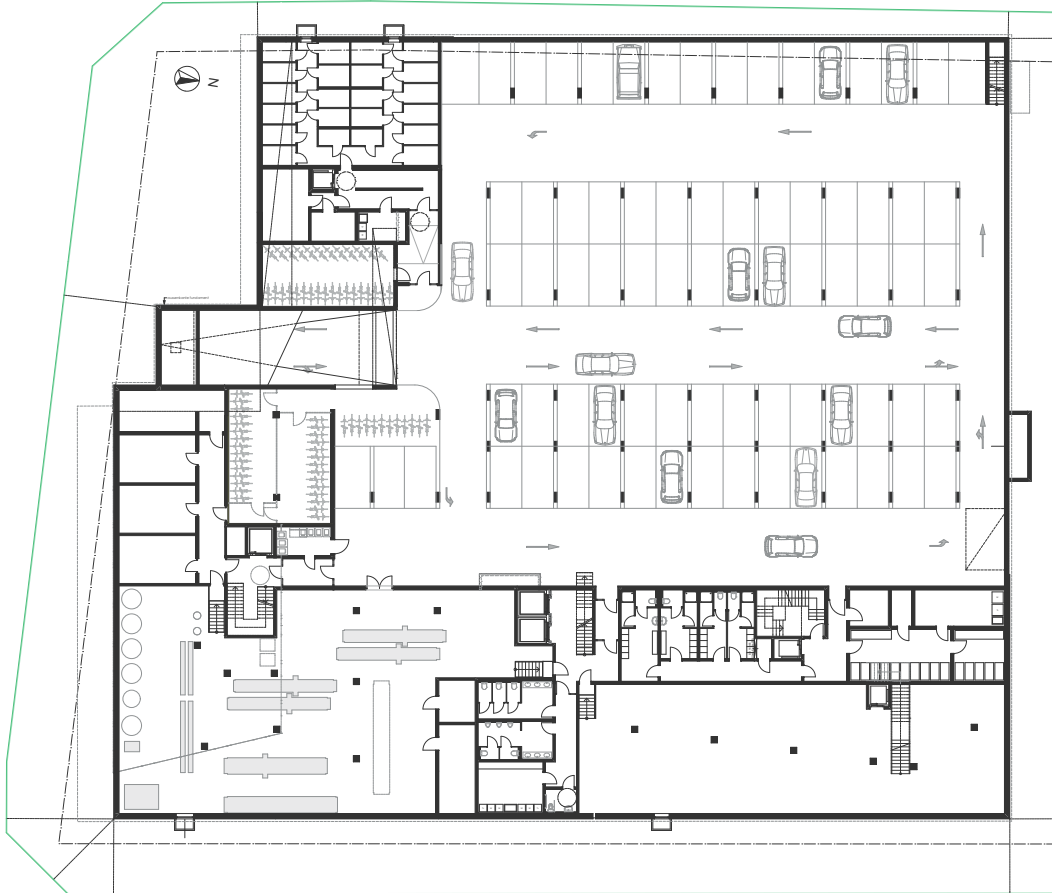
### TIEFGARAGE

75 Stellplätze  
Vorrichtung für E-Tankstellen

### BÜRO & GEWERBE

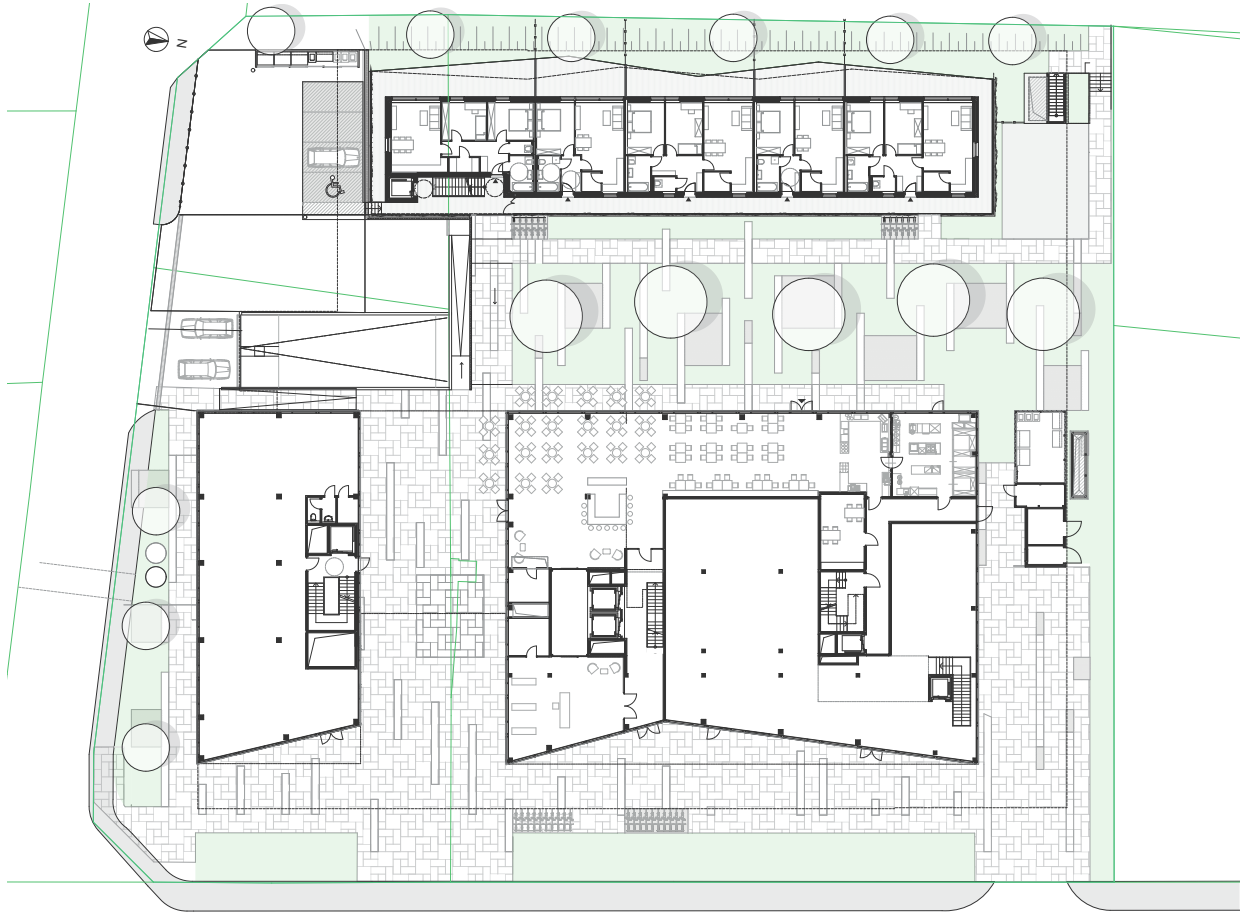
Gesamtnutzfläche: 1.997 m<sup>2</sup>

# Untergeschoss





# Erdgeschoss



# 1. Obergeschoss Hotel

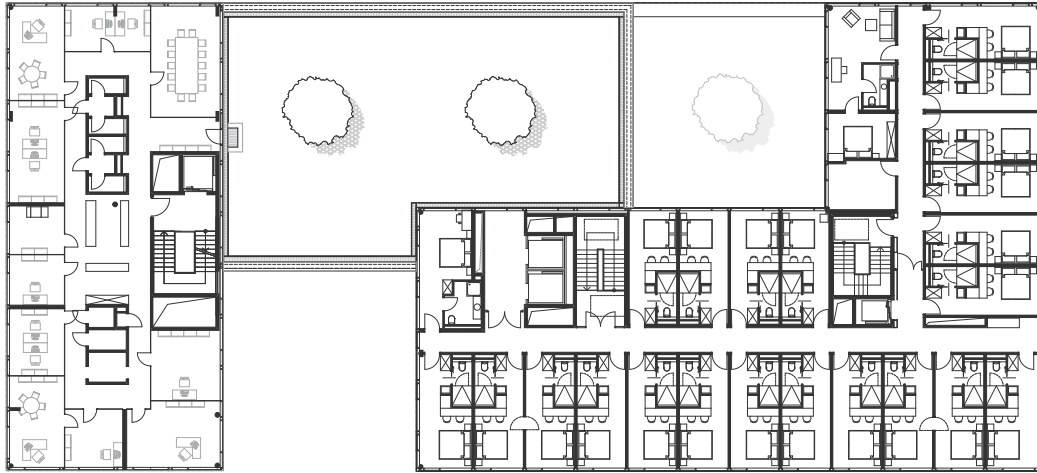


# 2. Obergeschoss Hotel

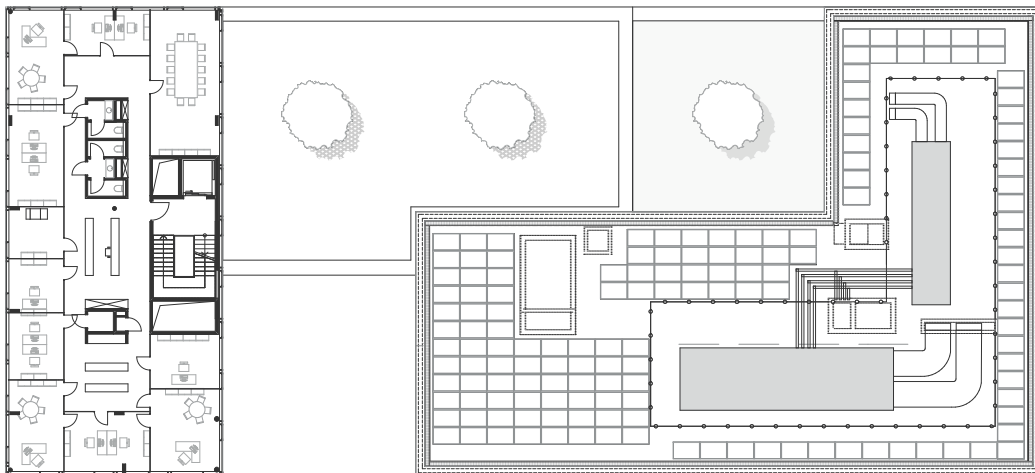




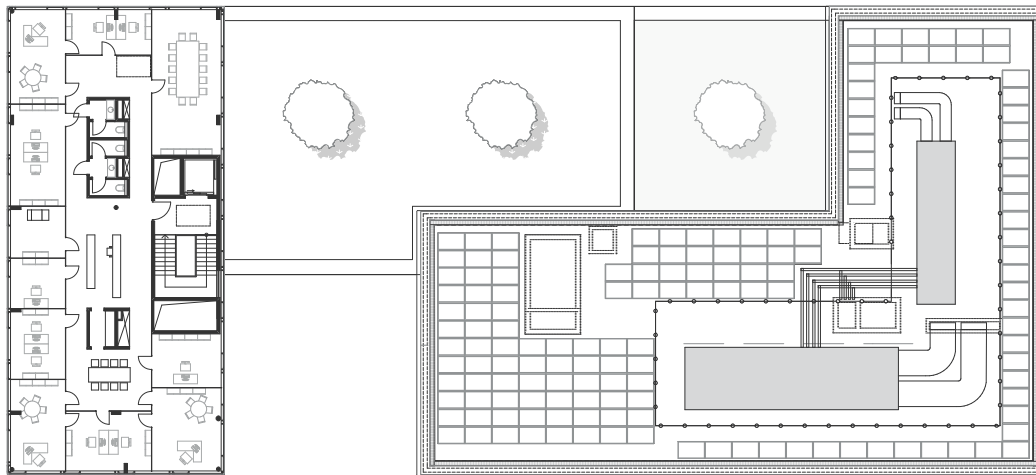
### 3. Obergeschoss Hotel, Büro & Gewerbe



### 4. Obergeschoss Büro & Gewerbe



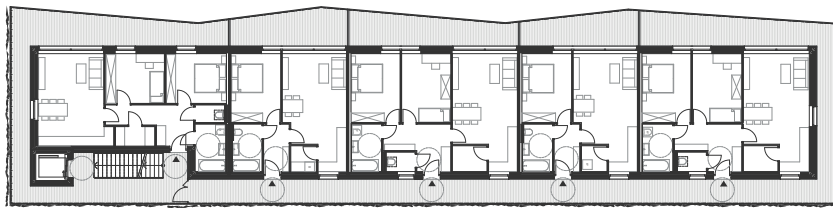
# 5. Obergeschoss Büro & Gewerbe



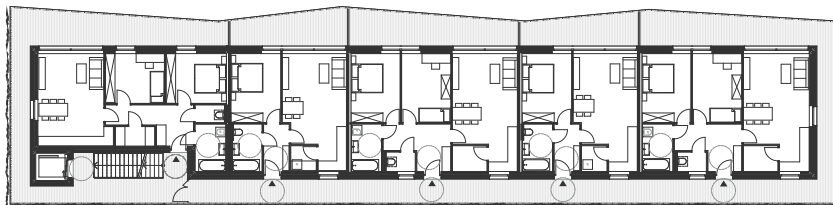


# 1-3. Geschoss Wohnbau

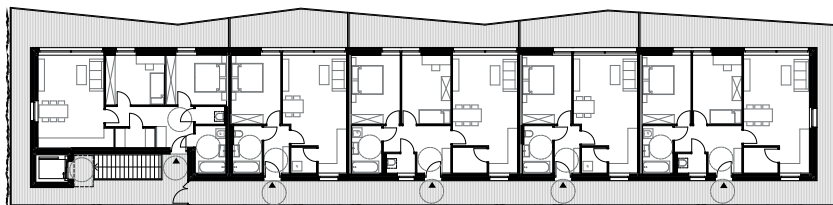
## 1. OBERGESCHOSS WOHNBAU



## 2. OBERGESCHOSS WOHNBAU



## 3. OBERGESCHOSS WOHNBAU



# Vermietung und Verpachtung der Hotelflächen

## WESENTLICHE KENNZIFFERN DES HOTEL-PACHTVERTRAGES

### VORGESEHENE:R PÄCHTER:IN

Mit dem erfolgreichen Hospitality-Neudenkern numa wurde ein Hotelentwicklungs- mit angeschlossenem Pachtvertrag abgeschlossen. numa betreibt ein innovatives Hotelkonzept und hat in den letzten Jahren ein beeindruckendes Wachstum verzeichnet. Das Unternehmen und die dynamische Entwicklung wird von namhaften Investor:innen und Eigentümer:innen wie z.B. der Technologiefonds Headline und Cherry, deutsche Familienunternehmen wie Miele und Otto und der SORAVIA Gruppe finanziert. Derzeit betreibt "numa" 70 Standorte unter anderem in Deutschland, Österreich, Italien und Spanien wobei neben Salzburg weitere europäische Standorte in Planung sind.

### BEFRISTETER PACHTVERTRAG

Es wurde ein befristeter Pachtvertrag auf 10 Jahre vereinbart.

### PACHT EINNAHMEN

Für die 120 Zimmer wurde eine (ab dem 3. Betriebsjahr indexierte) Fixpacht von € 850 pro Zimmer vereinbart. Darüber hinaus wird ein erfolgsabhängiger variabler Pachtzins von 25% des NOI (net operating income) bezahlt, welcher den Investor:innen die Möglichkeit der Partizipation an der Entwicklung des Hotels bietet. In unseren Planrechnungen sind wir von einer variablen Pacht von € 170 pro Zimmer und Monat ausgegangen. Die jährlichen Einnahmen aus der Basispacht belaufen sich auf € 1.224.000 zzgl. USt und Betriebskosten. Die ersten 3 Monate zzgl. 1 Woche nach Fertigstellung und Übergabe wurden pachtfrei gestellt, die Betriebskosten sind zu entrichten.

Im Pachtvertrag ist weiters vorgesehen, dass der/die Verpächter:in für Instandhaltungen an Dach & Fach zuständig ist und der/die Pächter:in für FF&E sowie für die Ausstattung mit für den Beherbergungsbetrieb erforderliche Verbrauchsmaterialien (OS&E).



# Voraussichtlicher Investitionsplan

		netto * (ohne Mehrwertsteuer)
Kaufpreis Kommanditanteile	€	20.850.000
Generalplanung, Bau- & Baunebenkosten inkl. FF & E (Hoteleinrichtung und -ausstattung), Pre-Opening Kosten, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	€	40.452.000
Erwerbsnebenkosten, Rechtsanwalt, Steuerberatung, Pachtvertragsvergebührung	€	560.000
Geschäftsführung, Haftungsprovision	€	200.000
Hausverwaltung, Erstvermietung	€	350.000
Finanzierungskosten, Gebühren, Pfandrechtseintragung, Bauzeitzinsen, Reserve, Sonstiges	€	3.188.000
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>€</b>	<b>65.600.000</b>
Beratungshonorar	€	984.000
<b>Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar</b>	<b>€</b>	<b>66.584.000</b>

## Nicht enthalten sind:

- Kosten aufgrund nicht bekannter behördlicher Auflagen
- Erhöhung des Finanzierungsaufwandes (z.B. Bauzeitzinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. einer Änderung des kalkulierten Zinssatzes
- Kosten aufgrund zusätzlich erforderlicher baulicher Maßnahmen
- Allfällige Erhöhung des Finanzierungsvolumens gemäß Beschlüsse der Kommanditist:innen

\* Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmer:inneneigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

# Finanzierung

Eigenmittel Kommanditist:in 2024 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Konstituierung	€	39.334.000
Fremdkapital	€	27.250.000
<b>voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar</b>	<b>€</b>	<b>66.584.000</b>

## Detail Fremdkapital

- Kombination eines Darlehens und eines rückzahlbaren Zuschusses des Landes Salzburg gemäß Empfehlungsschreiben der Landesregierung Salzburg und den eingereichten Förderunterlagen. Der Förderung wurde zugestimmt und der diesbezügliche Vertrag per 21. Dezember 2022 unterfertigt.
- Rückzahlbarer Zuschuss
  - € 1.549.900
  - Zinssatz 0,50% p.a. (gemäß Salzburger Neubauförderung)
  - Langfristige Rückzahlung gemäß Bedingungen der Neubauförderung Salzburg
- Bankdarlehen | Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG:
  - € 25.700.100
  - Laufzeit: bis 30.06.2026 | in der Planrechnung wurde die Refinanzierung mit 06.2025 kalkuliert.
  - Zinssatz: variabel, 3-Monats-EURIBOR zzgl. Aufschlag von 1,75%
- Umsatzsteuer-Zwischenfinanzierung:
  - in Höhe von € 1.000.000
  - Laufzeit bis 30.06.2026
  - 3 Monats-EURIBOR zzgl. Aufschlag von 2,1%

Da die Fertigstellung des Quartiers bereits für Juni 2024 geplant ist, besteht ausreichend Zeit um die Finanzierung bei der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG zu verlängern oder bei einer anderen Bank zu refinanzieren.

Eine Finanzierung für die Bauphase und anschließende Umwandlung in eine "Bestandsfinanzierung" ist eine im Projektentwicklungsgeschäft übliche und etablierte Vorgehensweise. Sollte es hinsichtlich der Performance des Projekts und/oder an den Finanzmärkten zu Problemen kommen, birgt das auch für eine etwaige Refinanzierung Risiken, die eine Auswirkung auf den Projekterfolg haben können.

Durch ein effizientes Management des Projekts und der Refinanzierung sowie Kenntnisse des Bankenmarktes der IFA Institut für Anlageberatung AG ist davon auszugehen, dass eine marktconforme Verlängerung/Refinanzierung für dieses Quartier ("Bestandsfinanzierung") möglich ist.



# Besicherung der Finanzierung

- Pfandrecht liegt auf der Projektliegenschaft
- Verpfändung der Komplementäranteile der IFA AG bzw. der Condoreal drei GmbH
- Abtretung der Mietzinsforderungen
- Abtretung der Kaufpreisansprüche aus (Teil-)Liegenchaftsverkauf/Verkauf der Gesellschaftsanteile
- Verpfändung der Gebäudeversicherung ab Fertigstellung
- Verpfändung des Pachteingangskontos sowie der Bauwesenversicherung

## **Finanzkennzahl:**

Während der Laufzeit des Kredits ist jederzeit folgende Finanzkennzahl einzuhalten:

**Die Loan to Value Ratio** oder **Beleihungsquote**, also das Verhältnis zwischen der Höhe des eingeräumten Kredits und den dafür bestehenden Sicherheiten, darf sich auf **maximal 55%** belaufen.

Falls diese Kennzahl nicht eingehalten wird, können zusätzliche Eigenmittel eingebracht werden oder die finanzierende Bank kann den Kredit fällig stellen.

# Projektkalkulation

## BARVARIANTE

### 100 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 66.584.000 \*

#### Eigenmittel Kommanditist:in

2024 € 39.334.000

#### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft € 25.700.100

Rückzahlbarer Zuschuss € 1.549.900

#### Geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. Verkaufserlös 2034\*\* € 58.923.487

Gesamtertrag nach Steuer € 19.589.487

Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer 49,8%

Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a. 5,0%

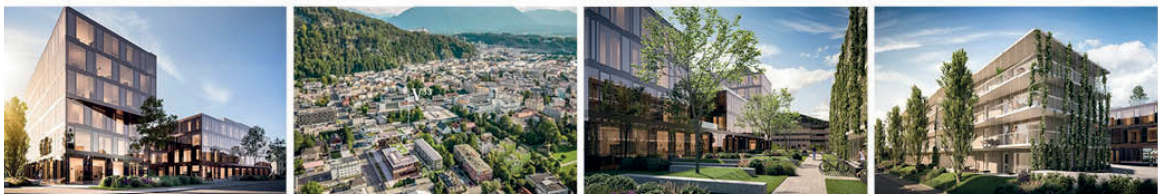
### Übersichtsdarstellung Chancen | Risiken

Mögliche Verkaufsszenarien und Auswirkungen auf die Rendite, bei einem angenommenen Verkauf im Jahr 2034.

Wertsteigerung p.a.	0,0%	0,9%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
Verkaufspreis in Euro <sup>1)</sup>	66.584.000	74.600.000	79.900.000	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. <sup>2)</sup>	2,6%	4,0%	5,0%	5,8%	6,7%	7,6%

<sup>1)</sup> Verkaufspreis vor Immobilienertragsteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034

<sup>2)</sup> Angenommene Steuerprogression von 50%



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet sämtliche Nebenkosten inkl. 1,5% Beratungshonorar, die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und Bauzeitinszen.

\*\* Der Gesamtkapitalrückfluss ergibt sich aus den Gesamteinnahmen nach Steuern zzgl. den eingesetzten Eigenmitteln der Kommanditist:innen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Pachteinnahmen, Zinsen, Verkaufspreise, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

# Projektkalkulation

## 100 % KOMMANDITANTEILE

### Gepante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis € 71.850.970\* (nach ImmoESt)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zah- lung Steuer **	Entnahmen	Tilgung Darlehen	Ertrag auf Kapital- einsatz ***	Darlehenssaldo
2024	39.334.000	- 6.786.461					27.250.000
2025		- 584.353	3.393.231		925.530	10,98%	26.324.470
2026		198.904	292.177	250.000	856.369	3,56%	25.468.101
2027		389.481	- 99.452	310.000	891.258	2,80%	24.576.843
2028		545.712	- 194.740	330.000	927.570	2,70%	23.649.273
2029		684.783	- 272.856	400.000	965.360	2,78%	22.683.913
2030		797.928	- 342.391	440.000	1.004.691	2,80%	21.679.222
2031		910.083	- 398.964	490.000	1.045.623	2,89%	20.633.599
2032		933.236	- 455.041	500.000	1.088.224	2,88%	19.545.375
2033		958.744	- 466.618	500.000	1.132.559	2,96%	18.412.816
2034		559.980	- 759.362	980.000	589.351	2,06%	17.823.465
geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragsteuer							71.850.970
abzgl. offener Bankdarlehen der Kommanditgesellschaft							- 17.823.465
Kapitalrückfluss nach Steuer							<b>54.027.505</b>
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar							- 39.334.000
Ergebnis aus Verkauf							<b>14.693.505</b>
<b>Durchschnittliche Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.</b>							<b>5,0%</b>

\* Angenommene Wertsteigerung in Höhe von rd. 1,5% p.a. Angenommener Verkaufspreis nach ImmoESt 06/2034.

\*\* Bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024. Im Jahr 2034 wird zusätzlich die Steuer aus dem Jahr 2035 berücksichtigt.

\*\*\* Ertrag nach Steuer auf Eigenmittel (Entnahmen bereinigt um Steuer zzgl. Darlehenstilgung).

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Pachteinahmen, Zinsen, Verkaufspreise, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.



# Liquiditätsdarstellung

## BARVARIANTE

Jahr	Pachteinnahmen	Nebenkosten	Nettopachteinnahmen	Fremdkapitalzinsen	Abschreibung	Steuerergebnis
2024	471.978	- 15.440	456.539		- 7.243.000	- 6.786.461
2025	2.134.154	- 64.953	2.069.201	- 1.019.554	- 1.634.000	- 584.353
2026	2.162.369	- 65.319	2.097.049	- 983.145	- 915.000	198.904
2027	2.215.748	- 66.011	2.149.736	- 948.256	- 812.000	389.481
2028	2.264.297	- 66.641	2.197.656	- 911.944	- 740.000	545.712
2029	2.315.238	- 67.302	2.247.936	- 874.154	- 689.000	684.783
2030	2.367.152	- 80.400	2.286.751	- 834.824	- 654.000	797.928
2031	2.420.060	- 81.086	2.338.974	- 793.891	- 635.000	910.083
2032	2.472.546	- 153.018	2.319.527	- 751.291	- 635.000	933.236
2033	2.528.951	- 228.252	2.300.699	- 706.955	- 635.000	958.744
2034	1.292.490	- 116.104	1.176.386	- 330.406	- 286.000	559.980

Kalkulierte Pachteinnahmen ab 01.10.2024 in Höhe von rd. € 2.134.150 p.a. Die angenommene durchschnittliche Indexierung beträgt rd. 2,25% p.a. ab dem 3. Betriebsjahr (2027). Die Pachteinnahmen sind bis 30.06.2034 dargestellt.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten: sind auf Basis von Erfahrungswerten prognostiziert. Die Nebenkosten sind mit rd. 8,8% p.a. ab 2024 von den Pachteinnahmen kalkuliert.

Kreditfinanzierung: Kreditvertrag in Höhe von € 26.500.000 bis 30.06.2026 mit quartalsweiser Rückführung ab 2025 in Höhe von € 255.000 sowie eine Sondertilgung von € 2.000.000 per 31.12.2025 abgeschlossen. Geplant wurde eine Refinanzierung dieser bis spätestens 31.12.2025.

Für die Bestandsfinanzierung wurde in den Berechnungen ein Bankdarlehen in Höhe von € 25.190.100 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2025 und einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,0% p.a. angenommen.

Rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von mindestens € 1.549.900 kalkulierter Zinssatz 0,5% p.a. Die Rückzahlung erfolgt nach Abdeckung des Bankdarlehens.

Die Entnahmen werden zusätzlich aus der Liquidität, die in der Investphase bestehen bleibt, finanziert.

# Projektkalkulation

## BARVARIANTE GMBH

### 100 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 66.584.000 \*

#### Eigenmittel Kommanditist:in

2024 € 39.334.000

#### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft € 25.700.100

Rückzahlbarer Zuschuss € 1.549.900

#### Geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. Verkaufserlös 2034\*\* € 60.425.837

Gesamtertrag nach Steuer € 21.091.837

Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer 53,6%

**Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a. 5,4%**

### Übersichtsdarstellung Chancen | Risiken

Mögliche Verkaufsszenarien und Auswirkungen auf die Rendite, bei einem angenommenen Verkauf im Jahr 2034.

Wertsteigerung p.a.	0,0%	0,9%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
Verkaufspreis in Euro <sup>1)</sup>	66.584.000	74.600.000	79.900.000	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. <sup>2)</sup>	2,8%	4,3%	5,4%	6,2%	7,2%	8,3%

<sup>1)</sup> Verkaufspreis vor Körperschaftsteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034

<sup>2)</sup> Angenommene Körperschaftsteuer von 23% im Jahr 2024



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet sämtliche Nebenkosten inkl. 1,5% Beratungshonorar, die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und Bauzeitinszen.

\*\* Der Gesamtkapitalrückfluss ergibt sich aus den Gesamteinnahmen nach Steuern zzgl. den eingesetzten Eigenmitteln der Kommanditist:innen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Pachteinahmen, Zinsen, Verkaufspreise, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

# Projektkalkulation

## 100 % KOMMANDITANTEILE

### Gepante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis € 73.755.370\* (nach KöSt)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zah- lung Steuer **	Entnahmen	Tilgung Darlehen	Ertrag auf Kapital- einsatz ***	Darlehenssaldo
2024	39.334.000	- 5.529.461					27.250.000
2025		- 1.289.353	1.271.776		925.530	5,59%	26.324.470
2026		- 164.096	296.551	250.000	856.369	3,57%	25.468.101
2027		379.481	37.742	310.000	891.258	3,15%	24.576.843
2028		535.712	- 87.281	330.000	927.570	2,98%	23.649.273
2029		674.783	- 123.214	400.000	965.360	3,16%	22.683.913
2030		787.928	- 155.200	440.000	1.004.691	3,28%	21.679.222
2031		900.083	- 181.223	490.000	1.045.623	3,44%	20.633.599
2032		923.236	- 207.019	500.000	1.088.224	3,51%	19.545.375
2033		948.744	- 212.344	500.000	1.132.559	3,61%	18.412.816
2034		554.980	- 345.857	980.000	589.351	3,11%	17.823.465
geplanter Verkaufspreis nach Körperschaftsteuer							73.755.370
abzgl. offener Bankdarlehen der Kommanditgesellschaft							- 17.823.465
Kapitalrückfluss nach Steuer							<b>55.931.905</b>
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar							- 39.334.000
Ergebnis aus Verkauf							<b>16.597.905</b>
<b>Durchschnittliche Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.</b>							<b>5,4%</b>

\* Angenommene Wertsteigerung in Höhe von rd. 1,5% p.a. Angenommener Verkaufspreis nach Körperschaftsteuer 06/2034.

\*\* Bei einer Körperschaftsteuer von 23% im Jahr 2024. Im Jahr 2034 wird zusätzlich die Steuer aus dem Jahr 2035 berücksichtigt.

\*\*\* Ertrag nach Steuer auf Eigenmittel (Entnahmen bereinigt um Steuer zzgl. Darlehenstilgung).

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Pachteinahmen, Zinsen, Verkaufspreise, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.



# Liquiditätsdarstellung

## BARVARIANTE GMBH

Jahr	Pachteinnahmen	Nebenkosten	Nettopachteinnahmen	Fremdkapitalzinsen	Abschreibung	Steuerergebnis
2024	471.978	- 15.440	456.539		- 5.986.000	- 5.529.461
2025	2.134.154	- 64.953	2.069.201	- 1.019.554	- 2.339.000	- 1.289.353
2026	2.162.369	- 65.319	2.097.049	- 983.145	- 1.278.000	- 164.096
2027	2.215.748	- 66.011	2.149.736	- 948.256	- 822.000	379.481
2028	2.264.297	- 66.641	2.197.656	- 911.944	- 750.000	535.712
2029	2.315.238	- 67.302	2.247.936	- 874.154	- 699.000	674.783
2030	2.367.152	- 80.400	2.286.751	- 834.824	- 664.000	787.928
2031	2.420.060	- 81.086	2.338.974	- 793.891	- 645.000	900.083
2032	2.472.546	- 153.018	2.319.527	- 751.291	- 645.000	923.236
2033	2.528.951	- 228.252	2.300.699	- 706.955	- 645.000	948.744
2034	1.292.490	- 116.104	1.176.386	- 330.406	- 291.000	554.980

Kalkulierte Pachteinnahmen ab 01.10.2024 in Höhe von rd. € 2.134.150 p.a. Die angenommene durchschnittliche Indexierung beträgt rd. 2,25% p.a. ab dem 3. Betriebsjahr (2027). Die Pachteinnahmen sind bis 30.06.2034 dargestellt.

Nebenkosten: Nach Erfahrungswerten prognostizierte Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Die Nebenkosten sind mit rd. 8,8% p.a. ab 2024 von den Pachteinnahmen kalkuliert.

Kreditfinanzierung: Kreditvertrag in Höhe von € 26.500.000 bis 30.06.2026 mit quartalsweiser Rückführung ab 2025 in Höhe von € 255.000 sowie eine Sondertilgung von € 2.000.000 per 31.12.2025 abgeschlossen. Geplant wurde eine Refinanzierung dieser bis spätestens 31.12.2025.

Für die Bestandsfinanzierung wurde in den Berechnungen ein Bankdarlehen in Höhe von € 25.190.100 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2025 und einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,0% p.a. angenommen.

Rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von mindestens € 1.549.900, kalkulierter Zinssatz 0,5% p.a. Die Rückzahlung erfolgt nach Abdeckung des Bankdarlehens.

Die Entnahmen werden zusätzlich aus der Liquidität, die in der Investphase bestehen bleibt, finanziert.

# Ihr Investment im Überblick

## FÜR 100% KOMMANDITANTEILE

Kaufpreis	€	15.300.000
Pflichteinlage = Haftsumme	€	6.000.000
Gesellschafterzuschuss	€	17.050.000
<b>GESAMTBETRAG NETTO</b>	<b>€</b>	<b>38.350.000</b>

## FÜR 0,30% KOMMANDITANTEILE

Kaufpreis	€	45.900
Pflichteinlage = Haftsumme	€	18.000
Gesellschafterzuschuss	€	51.150
<b>GESAMTBETRAG NETTO</b>	<b>€</b>	<b>115.050</b>

# Rechtliche Rahmenbedingungen im Überblick

Zur Durchführung dieses Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Kommanditist:innen untereinander und gegenüber Dritten, insbesondere der Altkommanditistin, vertraglich zu regeln.

## KAUF DER KOMMANDITANTEILE

Mit Gegenfertigung des Kauf- und Anteilsabtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt die investierende Person einen (Kommandit-)Anteil an der Kommanditgesellschaft.

## FIRMENBUCH / GRUNDBUCH

Der/die Investor:in wird als Kommanditist:in mitsamt der jeweiligen Haftsumme im Firmenbuch eingetragen. Die Kommanditgesellschaft, an der sich der/die Investor:in beteiligt, ist ihrerseits als Liegenschaftseigentümerin im Grundbuch eingetragen. Dementsprechend erwirbt der/die Investor:in nur mittelbar - über die jeweilige Kommanditbeteiligung - Eigentum an der Projektliegenschaft.

## VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄR

Die beglaubigt zu unterfertigende Vollmacht (iSb aufgrund der Unwiderruflichkeit und „über den Tod hinaus“) stellt sicher, dass künftige Gesellschafter:innenwechsel, ob von Todes wegen, durch Schenkung oder Veräußerung, im Firmenbuch durchgeführt werden können. Das Fehlen dieser Vollmacht würde bedeuten, dass bei jedem Gesellschafter:innenwechsel von allen Kommanditist:innen zur Abbildung von Gesellschafter:innenwechseln im Firmenbuch eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste und jede:r einzelne Kommanditist:in in der einfachen Übertragungsmöglichkeit des jeweiligen Kommanditanteils eingeschränkt sein könnte.

## TREUHANDAUFTRAG

Dieser beglaubigt zu unterfertigende Auftrag dient der Sicherung bestimmter Interessen der investierenden Person. Der/die Treuhänder:in übernimmt die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung und stellt sicher, dass die investierende Person als Kommanditist:in namentlich im Firmenbuch eingetragen wird. Der Treuhandauftrag endet nach Erfüllung der im Treuhandauftrag genannten Leistungen.

## GESELLSCHAFTSVERTRAG

Der Gesellschaftsvertrag stellt das Regelwerk der Kommanditgesellschaft dar. Er regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Kommanditist:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Kommanditist:innen zum Komplementär. Ferner wird geregelt, in welchem Ausmaß und in welcher Form die Einflussnahme der einzelnen Kommanditistin/des einzelnen Kommanditisten sowie der Kommanditist:innen als Gruppe stattfinden kann. Es finden sich insbesondere Bestimmungen über den Geschäftszweck der Gesellschaft, Geschäftsführung, Beschlussfassung, Gesellschafter:innenversammlung, Ergebnisverteilung uvm; sowie auch Regelungen zu Rechten und Pflichten der einzelnen Gesellschafter:innen im Zusammenhang mit einer künftigen angestrebten Verwertung der Projektliegenschaft.

## UNTERNEHMENSGESETZBUCH

Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags werden durch die anwendbaren Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuch ergänzt.

## GESELLSCHAFTER:INNENVERSAMMLUNG

Die Komplementärin beruft - zumeist erstmalig nach Verkauf aller Kommanditanteile, und danach regelmäßig - eine Gesellschafter:innenversammlung ein, zu der alle Kommanditist:innen geladen werden, um die maßgeblichen Beschlüsse für den Geschäftsbetrieb zu fällen.



# Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

Die Konzeption dieser Kommanditbeteiligung beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen den steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien). Für die **steuerliche Anerkennung** durch die Finanzbehörde sowie für etwaige **Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis** kann jedoch **keine Haftung** übernommen werden. Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Das wirtschaftliche Risiko ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen weitgehend eingeschränkt. Aufgrund gesetzlicher, förderrechtlicher, ordnungsmäßiger oder behördlicher Anordnungen bzw. Auflagen, die nach Vertragsabschluss hervorkommen und/oder einer nicht von der Auftragnehmerin/vom Auftragnehmer zu vertretenden Leistungsbehinderung könnte sich eine **Erhöhung** der kalkulierten **Gesamtinvestitionskosten** ergeben. Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten Bauzeitinsen erhöhen. Bei Finanzierungen mit variabler Verzinsung können Zinssatzerhöhungen zu zusätzlichen Zinskosten gegenüber dem in der Prognoserechnung angewandten Zinssatz führen. Zudem besteht abhängig von der gewählten Finanzierungsvariante ein Refinanzierungsrisiko, wodurch sich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben können. Im Übrigen weisen wir auf das „Informationsblatt und Risikohinweise“ sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.

Die Liegenschaft wird von der Gesellschaft nach Fertigstellung vermietet. An Gewinnen der Gesellschaft sind die Kommanditist:innen entsprechend dem Verhältnis ihrer jeweiligen Haftsumme zur Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) beteiligt.

Im Hinblick auf die Liebhaberei-problematik ist eine Veräußerung der Kommanditanteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich. Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung innerhalb eines bestimmten Beobachtungszeitraumes voraus.

Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirken kann.

Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Investoren tragen.

Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften und unterliegt daher - als unternehmerische Tätigkeit - aus Sicht der Kommanditist:innen nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.

Die Gesellschaft hat eine Finanzierung für die geplante Bauzeit zzgl.

2 Jahre danach abgeschlossen. Es ist bis zur Fälligkeit eine Refinanzierung geplant. Sollte es hierbei zu Problemen kommen, kann dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Gesellschaft und deren Ertragssituation haben.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Kommanditgesellschaft V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

Eine Beteiligung an der Kommanditgesellschaft V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG unterliegt aufgrund der Ausnahme des § 3 Abs 1 Z 2 KMG nicht der Prospektspflicht.

Individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) der jeweiligen Klient:innen werden nicht berücksichtigt. Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss eine steuerliche bzw. gegebenenfalls eine rechtliche Beratung einzuholen.

# Anhang

## Vetragsunterlagen

- Beteiligungserklärung
- Informationsblatt & Risikohinweise
- Profil Anleger:in
- KYC-Fragebogen
- Kauf- & Abtretungsvertrag
- Anlage I zum Kauf- & Abtretungsvertrag - Gesellschaftsvertrag
- Anlage II zum Kauf- & Abtretungsvertrag - Protokoll zur  
Gesellschafterversammlung vom 22.12.2021
- Anlage III zum Kauf- & Abtretungsvertrag - Protokoll zur  
Gesellschafterversammlung vom 29.06.2022
- Treuhandauftrag & Vollmacht
- Vollmacht an Condoreal drei GmbH
- Vertretungsvollmacht
- Statut 2022 der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer (eTHB 2022)
- Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten (SCWP Schindhelm)

# BETEILIGUNGSERKLÄRUNG

## V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG - Tranche 2024

IFA Institut für Anlageberatung AG  
Grillparzerstraße 18-20  
A-4020 Linz

Titel   Vor-   Zuname	Beruf	Geburtsdatum	Soz.Vers.Nr. (10-stellig)
Straße   Nr.	PLZ   Ort	Telefon	
zust. Finanzamt	Steuer-Nr.	Email	
Bankverbindung	IBAN	BIC	
Steuerberater (Kanzlei + Ansprechpartner)			
Straße   Nr.		PLZ   Ort	

1. Der/Die Interessent:in stellt hiermit der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH (die „Altkommanditistin“), als Kommanditistin der V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG (die „Gesellschaft“), das Anbot auf Kauf eines Kommanditanteils (das „Angebot“) im Ausmaß von \_\_\_\_\_% an der Gesellschaft (der „Kommanditanteil“).

2. Das Gesamtinvestitionsvolumen für 100% an der Gesellschaft beträgt 65.600.000 Euro zzgl. 1,50% Beratungshonorar, somit 66.584.000 Euro.

Der/Die Interessent:in verpflichtet sich für sein/ihr Investitionsvolumen iHv \_\_\_\_\_ Euro

zur Leistung der anteiligen Eigenmittel iHv \_\_\_\_\_ Euro

zzgl. \_\_\_\_\_% Beratungshonorar iHv \_\_\_\_\_ Euro bezogen auf das Investitionsvolumen.

Dies ergibt einen zu bezahlenden „Gesamtbetrag“ iHv \_\_\_\_\_ Euro.

3. Die auf den Kommanditanteil entfallenden anteiligen Eigenmittel zzgl. Beratungshonorar sind binnen 14 Tage nach Annahme des Angebots und nach Aufforderung durch die Komplementärin einzubezahlen.

4. Der/Die Interessent:in nimmt zur Kenntnis, dass die durch den Erwerb des Kommanditanteils angestrebte Beteiligung an der Gesellschaft vor allem den in den Risikohinweisen beschriebenen Risiken unterliegt und ein Teil- bzw Totalverlust des von der Interessentin/vom Interessenten eingesetzten Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann.

Es wird jeder Interessentin/jedem Interessenten daher empfohlen, vor Unterfertigung dieser Beteiligungserklärung eigene Berater:innen zu konsultieren, um eine Beurteilung über die rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Auswirkungen eines Erwerbs des Kommanditanteils und der damit verbundenen Risiken zu erhalten.

5. Der/Die Interessent:in bestätigt hiermit ausdrücklich die Kenntnisnahme der an sie/ihn übergebenen Dokumentation "V33 | Das neue Quartier am Tor zur Salzburger Altstadt.", welche unter anderem den Kauf- und Abtretungsvertrag samt Entwurf des Gesellschaftsvertrags und die Risikohinweise beinhaltet.

6. Ein Anspruch auf Zuteilung des Kommanditanteils besteht nicht. Bei überschießender Angebotslegung (es sind nicht genügend Kommanditanteile vorhanden) kann eine nur teilweise Annahme des Angebotes durch die Altkommanditistin erfolgen.

\_\_\_\_\_  
Berater:in

\_\_\_\_\_  
Datum | Unterschrift Interessent:in



# BETEILIGUNGSERKLÄRUNG

## V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG - Tranche 2024

IFA Institut für Anlageberatung AG  
Grillparzerstraße 18-20  
A-4020 Linz

### RÜCKTRITTSBELEHRUNG gemäß § 3 KSchG

Ist der/die Anleger:in Verbraucher:in iSd § 1 KSchG und hat er/sie seine/ihre Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine/ihre geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er/sie von seinem/ihrer Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der/die Unternehmer:in oder ein/eine mit ihm/ihr zusammenwirkende:r Dritte:r den/die Verbraucher:in im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom/von der Unternehmer:in für seine/ihre geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers/der Unternehmerin, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, an den/die Verbraucher:in, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags, bei Kaufverträgen über Waren mit dem Tag, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt. Ist die Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss beziehungsweise Warenlieferung zu; wenn der/die Unternehmer:in die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der/die Verbraucher:in die Urkunde erhält. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

Die Rücktrittsrechtsbelehrung bezieht sich auf alle dem Bauherrenmodell zugrundeliegenden Verträge, die dem/der Verbraucher:in in der Projektdokumentation ausgehändigt wurden. Hinsichtlich der zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Unternehmerdaten wird ebenso auf die Projektdokumentation verwiesen. Mit Kenntnisnahme und Unterzeichnung dieses Dokumentes/dieser Urkunde erfolgt die Rücktrittsbelehrung und beginnt der Fristenlauf für alle Verträge.

Tritt der/die Anleger:in nach § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat der/die Unternehmer:in alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom/von der Verbraucher:in auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen. Zug um Zug hat der/die Verbraucher:in die empfangenen Leistungen zurückzustellen und dem/der Unternehmer:in ein angemessenes Entgelt für die Benützung, einschließlich einer Entschädigung für eine damit verbundene Minderung des gemeinen Wertes der Leistung, zu zahlen; die Übernahme der Leistungen in die Gewahrsame des/der Verbrauchers/Verbraucherin ist für sich allein nicht als Wertminderung anzusehen. Ist die Rückstellung der vom Unternehmer/von der Unternehmerin bereits erbrachten Leistungen unmöglich oder unzulässig, so hat der/die Verbraucher:in dem/der Unternehmer:in deren Wert zu vergüten, soweit sie ihm/ihr zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Schadenersatzansprüche bleiben davon unberührt.

Das Rücktrittsrecht steht dem/der Verbraucher:in nicht zu,

1. wenn er/sie selbst die geschäftliche Verbindung mit dem/der Unternehmer:in oder dessen/deren Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von unternehmerisch Tätigen außerhalb ihrer/deren Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 25 Euro, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 50 Euro nicht übersteigt
4. bei Verträgen, die dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz unterliegen, oder
5. bei Vertragserklärungen, die der/die Verbraucher:in in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers/der Unternehmerin abgegeben hat, es sei denn, dass er/sie dazu vom Unternehmer/von der Unternehmerin gedrängt worden ist.

\_\_\_\_\_  
Name

\_\_\_\_\_  
Datum | Unterschrift  
Interessent:in bzw. Zeichnungsberechtigte:r

# INFORMATIONSBLATT UND RISIKOHINWEISE

## V33 - PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. & CO KG

Die Dokumentation über die Kommanditbeteiligung an der V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG („Gesellschaft“) wurde ausgehändigt und zur Kenntnis genommen. Es wird bestätigt, dass in keinen von den in schriftlicher Form übergebenen Informationen abweichende Angaben gemacht wurden und dass vor Abgabe des Beteiligungsanbots ausreichend über die mit der Beteiligung verbundenen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken und steuerlichen Auswirkungen Informationen eingeholt wurden. Darüber hinaus hat der/die Berater:in wie folgt informiert:

### 1. ALLGEMEINES

Die Altkommanditistin überträgt Teile ihres oder ihren gesamten Kommanditanteil an der V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG an mehrere Neukommanditist:innen, wobei diese Übertragung in mehreren Schritten stattfinden kann. Ein:e Kommanditist:in haftet Dritten gegenüber, und sohin den Gläubiger:innen der Gesellschaft, bis zur Höhe ihrer/seiner im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme. Solange die von der Kommanditistin/vom Kommanditisten geleisteten Einlagen unter dem Betrag der Haftsumme liegen, trifft sie/ihn eine primäre, unmittelbare, persönliche und solidarische Haftung gegenüber den Gläubiger:innen der Gesellschaft, jedoch nur in der Höhe der Differenz zwischen Haftsumme und geleisteter Einlage. Die Haftung einer Kommanditistin/eines Kommanditisten erlischt somit nur dann, sofern die Einlage bis zur Höhe der Haftsumme voll geleistet und nicht rückbezahlt wurde. Die Leistung eines Gesellschafterzuschusses in Form eines Aufgelds an die Gesellschaft gilt nicht ohne weiteres als Leistung einer Pflichteinlage in die Gesellschaft, da das Aufgeld anderen Regeln als die Einlage unterliegt. Anders als die Einlage darf das Aufgeld von der Gesellschaft an die Kommanditistin/den Kommanditisten zurückgezahlt werden. Eine solche Rückzahlung des von der Kommanditistin/vom Kommanditisten an die Gesellschaft gezahlten Aufgelds ist etwa geplant, um bereits vor Erreichen eines Bilanzgewinns Rückflüsse an die Kommanditist:innen in Form von Entnahmen zu ermöglichen. Aufgrund der Pfändbarkeit und Abtretbarkeit von Ansprüchen der Gesellschaft gegenüber ihren Gesellschafter:innen kann es darüber hinaus in Fällen, in denen die Kommanditistin/der Kommanditist über den Betrag der Haftsumme weitere Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft hat, zu einer indirekten Haftung einer Kommanditistin/ eines Kommanditisten kommen. Diese erlischt erst, wenn sie/er auch diesen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist. Die Rechte und Pflichten der Kommanditist:innen sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Subsidiär kommen die Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) zur Anwendung.

Ein öffentliches Angebot darf im Inland nur erfolgen, wenn spätestens einen Bankarbeitstag davor ein nach den Bestimmungen des KMG 2019 erstellter und kontrollierter Prospekt veröffentlicht wurde. Bei dieser Beteiligung handelt es sich - schon aufgrund des Ausnahmetatbestandes gemäß § 3 Abs 1 Z 2 KMG 2019 - um kein prospektpflichtiges Angebot.

Die nachstehenden Risikohinweise stellen eine exemplarische (und nicht abschließende) Auflistung möglicher Risiken dar. Dies kann unter anderem zur Folge haben, dass die prognostizierten Einzahlungen überschritten werden können und/oder es zu einem teilweisen oder auch gänzlichen Verlust des eingesetzten Kapitals kommen kann.

### 2. RISIKOHINWEISE

#### 2.1. MODELLBEZOGENE RISIKEN

- Beteiligung:** Bei der Investition in das gegenständliche Projekt handelt es sich um eine Kommanditbeteiligung. Der/Die Kommanditist:in trägt somit ein Risiko, das sich im vollständigen Verlust des für die Beteiligung eingesetzten Kapitals, in der beschriebenen persönlichen Haftung und in der Rückzahlung von der Insolvenzanfechtung unterliegender erhaltener Beträge manifestieren kann.
- Änderung der Marktlage:** Die Prognoserechnung beruht auf Erfahrungswerten sowie den derzeitigen Marktverhältnissen (zB: Nachfrage, Mietzinsschwankungen ua) und enthält zukunftsgerichtete Aussagen, deren Eintritt zum heutigen Tag nicht vorgesehen werden kann.
- Änderung der Gesetzeslage:** Das Modell beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse, die sich in Zukunft - unter Umständen auch rückwirkend - ändern kann. Dies beeinflusst nicht die Geschäftsgrundlage. Insbesondere die steuerrechtliche Behandlung kann sich ändern und somit die Prognoserechnung beeinflussen.
- Gesellschaftsvertrag:** Jede:r Neukommanditist:in unterwirft sich den Rechten und Pflichten laut Gesellschaftsvertrag. Die persönliche Handlungsmöglichkeit der einzelnen Kommanditistin/des einzelnen Kommanditisten kann nur wie im Gesellschaftsvertrag geregelt ausgeübt werden.

# INFORMATIONSBLATT UND RISIKOHINWEISE

## V33 - PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. & CO KG

- Gegenparteirisiko:** Die Gesellschaft ist als Vermieterin/Verpächterin darüber hinaus dem Risiko von Zahlungsverzug, Zahlungseinstellungen oder Bonitätsverschlechterungen ihrer Vertragspartner:innen ausgesetzt. Eine Materialisierung dieses Risikos kann das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Kommanditistin/den Kommanditisten führen.
- Die Gesellschafter:innen der Gesellschaft werden der Gesellschaft Eigenmittel (in Form von Einlagen bzw. eines Aufgelds) zur Verfügung stellen. Es besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Gesellschafter:innen ihren Verpflichtungen zur Leistung von Einlagen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen und es so zu einer Unterfinanzierung der Gesellschaft kommt. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Kommanditistin/den Kommanditisten führen.
- Finanzierung:** Die Gesellschaft wird ihre Geschäftstätigkeit darüber hinaus zu maßgeblichen Teilen fremdfinanzieren. Daraus ergeben sich insbesondere folgende Risiken für die Gesellschaft, die das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Kommanditistin/den Kommanditisten führen können:
  - Bei Festzinssätzen kann der künftig aktuelle Marktzinssatz vom vereinbarten Festzinssatz abweichen.
  - Bei variablen Zinssätzen wird der Zinssatz periodisch neu festgelegt und es besteht die Gefahr, dass Zinssatzerhöhungen zu zusätzlichen Zinskosten gegenüber dem in der Prognoserechnung angewandten Zinssatz entstehen.
  - Kreditverträge mit finanzierenden Banken enthalten üblicherweise dem/der Kreditnehmer:in auferlegte Verpflichtungen für den Zeitraum der Finanzierung (auch Covenants genannt). Diese beinhalten Auflagen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Verletzung solcher Auflagen kann unter anderen zu einer Kündigung des verletzten Kreditvertrags durch das Kreditinstitut bzw. zu einer sofortigen Fälligkeit des unter dem verletzten Kreditvertrag gewährten Kreditbetrags führen. Auch der Emittentin sind solche Verpflichtungen auferlegt. Diese Auflagen können die Flexibilität der Emittentin bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftschancen beschränken. Die Berechnung derartiger in den Covenants enthaltener Finanzkennzahlen kann auch durch Änderungen regulatorischer und bilanzierungsrechtlicher Normen bzw. durch veränderte Einschätzungen negativ beeinflusst werden. Die Verletzung der Auflagen kann insbesondere, aber nicht ausschließlich, durch eine Kündigung des verletzten Kreditvertrags durch das Kreditinstitut bzw. durch eine sofortige Fälligkeit des unter dem verletzten Kreditvertrag gewährten Kreditbetrags, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.
  - Verwertungsrisiko: Bei Immobilien handelt es sich um illiquide Vermögenswerte, denen ein Verwertungsrisiko immanent ist. Kann eine Realisierung des Immobilienvermögens der Gesellschaft vor der Fälligkeit von Krediten nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen erfolgen, kann dies negative Auswirkungen auf die Fähigkeit der Gesellschaft haben, Kredite bei Fälligkeit rückzuführen.
  - Refinanzierungsrisiko: Die Gesellschaft kann gezwungen sein, auslaufende Finanzierungen zu refinanzieren. Auch abhängig von der im Kreditvertrag vereinbarten Laufzeit kann ein Refinanzierungsrisiko entstehen. Die Konditionen solcher Refinanzierungen können nachteiliger ausfallen, was eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben kann.
- Liquiditätsrisiko:** Durch eine Inkongruenz von Zahlungseingängen und Zahlungsausgängen (beispielsweise aufgrund verspäteter Zahlungen von Mieter:innen/Pächter:innen oder unerwartet hoher Abflüsse oder Verzögerungen bei der Verwertung der Liegenschaft des Liegenschaftsvermögens der Gesellschaft) sowie bei unzureichendem Zugang zu Kreditlinien kann es zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen kommen, die dazu führen, dass die Gesellschaft Zahlungspflichten nicht mehr oder nicht rechtzeitig erfüllen können. Dies würde das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Kommanditistin/den Kommanditisten führen. Eine solche Situation könnte auch Nachschüsse der Kommanditistin/des Kommanditisten erfordern.



# INFORMATIONSBLATT UND RISIKOHINWEISE

## V33 - PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. & CO KG

- Höhere Gewalt/Pandemierisiko:** Es besteht das Risiko, dass es aufgrund von Fällen höherer Gewalt, kriegerischen Auseinandersetzungen sowie der aktuell COVID-19-Pandemie und damit verbundenen Maßnahmen bzw. Maßnahmen die aufgrund von anderen Erregern/Krankheiten getroffen werden, zu negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft und deren Geschäftsbetrieb oder den Geschäftsbetrieb der Vertragspartner:innen der Gesellschaft kommt. Diese könnten das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Kommanditistin/den Kommanditisten führen.

### 2.2. OBJEKTBEZOGENE RISIKEN

- Risiken aus dem Bauvorhaben:** Abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung des Werkvertrages kann es aufgrund gesetzlicher, förderrechtlicher, verordnungsmäßiger oder behördlicher Anordnungen bzw. Auflagen, die nach Vertragsabschluss hervorkommen und/oder einer nicht von der Auftragnehmerin/vom Auftragnehmer zu vertretenden Leistungsbehinderung zu Mehrkosten aus dem Werkvertrag kommen.
- Zudem können vor allem durch die COVID-19 Krise und der Kriegssituation in Europa verursachte und andauernde Lieferprobleme und Handelsschwierigkeiten - insbesondere im Immobilien- bzw. Bausektor - erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Gesellschaft und deren Geschäftsbetrieb haben.
- Immobilienpezifische Risiken:** Die Prognoserechnung setzt Erträge aus der Vermietung/Verpachtung der Liegenschaft voraus. Die prognostizierten Erträge sind von einer Vielzahl marktbezogener (wie etwa Marktpreise, Möglichkeit der Aufnahme von Fremdkapital, Kreditzinsen) und gesamtwirtschaftlicher Faktoren (wie etwa Währungspolitik, Wirtschaftsstabilität, Arbeitsmarkt, Lohnniveau) abhängig. Es besteht das Risiko des Leerstandes bzw. der nicht vollständigen Vermietung/Verpachtung. Zusätzlich kann es zu erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten hinsichtlich des Gebäudes kommen. Daraus kann ein temporärer Ausfall bzw. eine Reduzierung der Mieteinnahmen/Pachteinnahmen resultieren.
- Zeitliche Risiken:** Die Bauzeit kann länger dauern als angenommen und so ebenfalls die Prognosen beeinflussen (zB: Veränderungen der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse).

### 2.3. PROGNOSEERISIKO

- Die **Prognoserechnungen** wurden auf Basis der derzeitigen wirtschaftlichen, steuerrechtlichen und rechtlichen Situation erstellt. Die zukünftige Entwicklung der einzelnen Parameter (und somit auch das künftige Eintreffen dieser Prognosen) lassen sich jedoch nicht mit Sicherheit vorhersagen. Der Grad der Genauigkeit der Prognosen nimmt mit zunehmender Laufzeit der Beteiligung ab. Der/Die Kommanditist:in geht aufgrund der langfristigen Laufzeit der Beteiligung eine langfristige Bindung ein. Eine sichere Prognose über die zukünftige Entwicklung des zu erwerbenden Investitionsobjekts und damit über die Wertentwicklung des Vermögens der Gesellschaft und der Beteiligung ist somit nicht möglich. Die Prognoserechnungen enthalten Prognosen, Schätzungen und Annahmen hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft und des Investitionsobjekts. Diese Informationen wurden, basierend auf langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich und aufgrund von Annahmen zu zukünftigen Entwicklungen, erstellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die erwarteten Entwicklungen und erstellten Prognosen fehlerhaft oder nicht vollständig sind und/oder dass die Erwartungen und Annahmen in Zukunft nicht oder nicht in der angenommenen Art und/oder im angenommenen Umfang tatsächlich eintreffen werden. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Kommanditistin/den Kommanditisten führen.

### 2.4. INVESTORBEZOGENE RISIKEN

- Liquiditätsrisiko:** Die Kommanditbeteiligung stellt eine langfristige Investition dar, ein Verkauf ist nur nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zulässig. Neben allfälligen steuerrechtlichen Nachteilen eines vorzeitigen Ausstieges kann ein Verkauf mit sonstigen weiteren wirtschaftlichen Nachteilen verbunden sein. Für Kommanditanteile besteht kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Zweitmarkt. Für eine Kommanditistin/einen Kommanditisten kann es deshalb schwierig sein, eine Interessentin/einen Interessenten für den zu übertragenden Kommanditanteil zu finden. Der Preis richtet sich nach Angebot und Nachfrage, sodass kurzfristige Veräußerungswünsche generell ein erhöhtes Risiko von Preisabschlägen beinhalten. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich kein:e Käufer:in für den Kommanditanteil findet. Dies kann dazu führen, dass der/die Investor:in seinen/ihren Kommanditanteil gar nicht oder nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder zum gewünschten Preis veräußern kann.

# INFORMATIONSBLATT UND RISIKOHINWEISE

## V33 - PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. & CO KG

- Die **Prospektpflicht** ist nicht auf das erstmalige öffentliche Angebot von Veranlagungen im Inland beschränkt. Vielmehr löst jedes öffentliche Angebot von Veranlagungen im Inland die Prospektpflicht aus. So fällt eine allfällige Weiterveräußerung durch die Kommanditistin/den Kommanditisten grundsätzlich unter die Prospektpflicht, sofern für den Veräußerungsvorgang die Voraussetzungen eines öffentlichen Angebots vorliegen. Sofern ein:e Kommanditist:in daher beispielsweise im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Veräußerung seines/ihrer Kommanditanteils (oder Teilen davon) als Anbieter: in auftritt, diese:r als Veranlagung im Sinne des KMG qualifiziert wird und insbesondere keine der gesetzlich normierten Ausnahmen von der Prospektpflicht vorliegt, hat er/sie die sich aus dem KMG ergebenden Verpflichtungen zu beachten. Widrigenfalls drohen neben allfälligen zivilrechtlichen Folgen auch gerichtliche und verwaltungsstrafrechtliche Strafen.
- Steuerliche Risiken:** Die tatsächliche steuerliche Auswirkung ist maßgeblich von den individuellen Verhältnissen der Kommanditistin/des Kommanditisten abhängig und sollte vor Abgabe der Beitrittserklärung unbedingt mit dem/der persönlichen Steuerberater:in abgeklärt werden. Die steuerliche Anerkennung ist den Behörden vorbehalten und möglichen Änderungen in der Gesetzgebung, Spruch- oder Verwaltungspraxis der Behörden unterworfen. Trotz einschlägiger Erfahrung der IFA Finanzgruppe und sorgfältiger Konzeption kann daher keine Garantie oder Gewährleistung für die Anerkennung der geplanten steuerlichen Ergebnisse in den einzelnen Wirtschaftsjahren weder dem Grund noch der Höhe nach gegeben werden. Der Eintritt solcher Risiken kann dazu führen, dass gegebenenfalls gezogene steuerliche Vorteile an die Finanzbehörde zurückzuführen sind.

### 2.5. ALLGEMEINE HINWEISE

- IFA Marketingzwecke:** Der/Die Kommanditist:in nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass gegebenenfalls am Objekt Werbemaßnahmen (zB Werbetafeln, Beschriftungen,...) der IFA angebracht werden können.
- Digitale Abwicklung:** Der/Die Kommanditist:in nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Unterfertigung von Dokumenten sowie die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen auch auf elektronischem Wege (zB via DocuSign) erfolgen kann und erklärt der/die Kommanditist:in, dass auf Basis der angegebenen Daten (insb. E-Mail-Adresse) eine eindeutige Zuordnung zur eigenen Person möglich ist.

# PROFIL ANLEGER:IN

## FÜR DIE ZEICHNUNG VON IFA-IMMOBILIENINVESTMENTS

Anhand dieses Profils soll festgestellt werden, ob ein IFA-Immobilieninvestment mit den Anlagezielen in Einklang steht:

### 1. INVESTOR:IN

Name

Telefonnummer

E-Mail

Postleitzahl | Ort

Straße | Hausnummer

Kopie aktuell gültiger Reisepass oder Personalausweis liegt bei.

Handlungsart:

auf eigene Rechnung

fremde Rechnung als Treuhänder

Steuerpflicht:

unbeschränkt steuerpflichtig

beschränkt steuerpflichtig

Es wird zur Kenntnis genommen, dass diesem Beratungsgespräch ausschließlich Angaben zu den jeweiligen individuellen Verhältnissen zugrunde gelegt werden.

Mein:e Berater:in wurde über die individuellen Verhältnisse (finanzielle Verhältnisse/Kenntnisse und Erfahrungen/Anlageziele) bereits im Zuge eines früheren Beratungsgesprächs informiert (siehe Beilage). Seit diesem Gespräch sind keine Veränderungen eingetreten.

### 2. BERATER:IN

Name Berater:in

Der/Die Berater:in hat darüber informiert, dass sie/er sein/ihr Unternehmen als selbständige:r gewerbliche:r Vermögensberater:in und/oder Immobilienmakler:in im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig ist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“) u.a. Bauherrenmodelle entwickelt und Mitunternehmeranteile anbietet. Die Vermittlung und Beratung erfolgt durch autorisierte IFA-Vertriebs- und Kooperationspartner:innen.

### 3. FINANZIELLE VERHÄLTNISSE INVESTOR:IN

Es werden folgende Angaben gemacht:

verfügbares zu veranlagendes Kapital

regelmäßig frei verfügbares Einkommen

### 4. KENNTNISSE & ERFAHRUNGEN INVESTOR:IN

Nachstehend werden Erfahrungen zu Finanzinstrumenten/Dienstleistungen in den letzten 5 Jahren bekannt gegeben:

		Umfang	Häufigkeit
<input type="checkbox"/> Spareinlagen   Bausparer	EUR		
<input type="checkbox"/> Anleihen   Anleihefonds	EUR		
<input type="checkbox"/> Aktien   Aktienfonds	EUR		
<input type="checkbox"/> Bauherrenmodelle	EUR		
<input type="checkbox"/> Sonstige: _____	EUR		



## 5. ANLAGEZIELE & RISIKOBEREITSCHAFT INVESTOR:IN

### Zweck

- Altersvorsorge
- Vermögensaufbau
- Zusatzeinkommen
- Diversifikation
- Sonstige: \_\_\_\_\_

### Veranlagungshorizont

- kurzfristig 1-4 Jahre
- mittelfristig 5-15 Jahre
- langfristig mehr als 15 Jahre

### Risikobereitschaft

- Geringe Risikobereitschaft (z.B. Sparbuch, Bausparvertrag)
- Mittlere Risikobereitschaft (z.B. Anleihen, Garantieprodukte)
- Höhere Risikobereitschaft (z.B. Aktien-/Immobilienfonds, Bauherrenmodelle, KG-Modelle, Unternehmensbeteiligungen)
- Sehr hohe Risikobereitschaft (z.B. Optionen, Futures)

## 6. AUFKLÄRUNG

Ich bestätige hiermit, dass mich mein:e Berater:in auch über Folgendes aufgeklärt hat, nämlich dass:

- die Immobilieninvestition eine langfristige Investition (mindestens 10 Jahre) darstellt und das eingesetzte Kapital daher langfristig gebunden ist;
- ein vorzeitiger Verkauf von Kommanditeilen nicht vorgesehen, steuerschädlich und mangels eines offiziellen Sekundärmarktes nur sehr eingeschränkt möglich ist;
- Vergangenheitswerte keine Zusage für künftige Gewinne darstellen. Die bisherigen Projekte von IFA (z.B. der Vermietungsgrad) lassen keine Rückschlüsse auf die Entwicklung des gegenständlichen Projektes zu. Es kann insbesondere zu Nachschussverpflichtungen und einen Ausfall der Mieteinnahmen kommen;
- die steuerliche Behandlung von meinen persönlichen Verhältnissen abhängig ist und zukünftigen Änderungen unterliegen kann. Mein: Berater:in hat mir die Empfehlung erteilt, mich von meiner Steuerberaterin/meinem Steuerberater beraten zu lassen. Mein:e Berater:in nimmt keine steuerliche und rechtliche Beratung vor;
- ich zur Kenntnis nehme, dass dieses Immobilieninvestment keiner Aufsicht durch die Finanzmarktaufsicht unterliegt;
- kein Prospekt nach dem Kapitalmarktgesetz erstellt wurde.

## 7. VERMITTLUNG

Wie kam der Kontakt zustande?

- Berater:in hat telefonisch Kontakt aufgenommen und einen Gesprächstermin angeboten
- Berater:in wurde um einen Gesprächstermin gebeten
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

Wo fanden die einzelnen Beratungsgespräche statt?

- Bei mir zu Hause
- Im Büro der Beraterin/des Beraters
- An einem anderen Ort:
- Es fanden keine Beratungsgespräche statt

## 8. ÜBERGEBENE UNTERLAGEN

Ich bestätige hiermit, dass mir mein:e Berater:in folgende Unterlagen übergeben hat:

- Informationsblatt | Risikohinweise
- Information | Verträge
- persönliche Prognoserechnung

## 9. ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

- Ich bin ausdrücklich damit einverstanden, dass Informationen und Korrespondenz (z.B. Kopien unterfertigter Unterlagen) zu meinem Immobilieninvestment elektronisch an die umseitig genannte Email-Adresse gesendet werden können.
- Ich erkläre ausdrücklich, gemäß § 174 TKG 2021, mit Anrufen und Zusendungen von elektronischer Post, Emails, SMS oder Telefax-Nachrichten durch IFA zu Werbezwecken einverstanden zu sein. Ich nehme zur Kenntnis, dass meine oben genannten Daten zum Zweck der Vertragserfüllung von meiner Beraterin/meinem Berater erhoben, unter Einhaltung des Datenschutzgesetzes automatisationsunterstützt verarbeitet und an die IFA-Finanzgruppe sowie auch an weitere Berater:innen der IFA-Finanzgruppe übermittelt werden sowie in dem Konzernverbund der IFA-Finanzgruppe automatisationsunterstützt verarbeitet und gespeichert werden. Ich stimme hiermit zu, dass die unter Punkt 1 von mir angegebenen Daten (Name, Adresse, Email, Telefonnummer) zu Werbezwecken innerhalb des Konzernverbundes unter Einhaltung des Datenschutzgesetzes weitergegeben und für weitere eigene Produkte der IFA-Finanzgruppe verwendet werden können. Diese Zustimmung kann ich jederzeit schriftlich widerrufen. Es erfolgt keine Verwendung für andere Zwecke sowie keine Weitergabe der Daten an Dritte (ausgenommen der IFA-Finanzgruppe und der mit dieser verbundenen Berater:innen).

## 10. SONSTIGES

\_\_\_\_\_

Dauer Beratungsgespräch

\_\_\_\_\_

Datum | Uhrzeit

\_\_\_\_\_

Unterschrift Berater:in

\_\_\_\_\_

Unterschrift Investor:in | Zeichnungsberechtigte:r

# KNOW YOUR CUSTOMER (KYC) - FRAGEBOGEN

## V33 Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG

### 1) Persönliche Daten:

Titel | Vorname | Name: .....

Geburtsdatum: .....

Geschlecht: .....

Staatsbürgerschaft: .....

Zustellanschrift: .....

Deviseninländer:in       Devisenausländer:in

### 2) Art des Geschäfts: Kauf eines Unternehmens (Beteiligung an einem Unternehmen)

**3) Zweck des Geschäfts:** Erwerb eines Kommanditanteils zur indirekten Beteiligung an den Liegenschaften EZ 80608 und EZ 80591, KG 56537 Salzburg mit der Anschrift Vogelweiderstraße 33 in 5020 Salzburg.

### 4) Politisch Exponierte Person („PEP“):

a. Sind Sie ein PEP?     ja     nein

b. Sind Sie ein PEP-Familienmitglied?  ja     nein

c. Sind Sie eine PEP-Nahestehende Person?  ja     nein

d. Waren Sie innerhalb der letzten 12 Monate eine PEP?  ja     nein

**5) Falls Sie eine der Fragen unter Punkt 4 mit „ja“ beantworten, erläutern Sie nachfolgend bitte Ihren PEP-Status?**

### 6) Woher stammen die für den Erwerb verwendeten Mittel?

**7) Eine Beteiligung an der Gesellschaft als Treuhänder:in ist untersagt. Sie bestätigen mit Unterfertigung dieses Geldwäscheformulars, dass Sie die Beteiligung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erwerben.**

*Bitte füllen Sie dieses Formular richtig<sup>[1]</sup>, vollständig und wahrheitsgemäß aus<sup>[2]</sup>, schließen Sie einen amtlichen Lichtbildausweis an und bestätigen Sie die Richtigkeit der Angaben durch Ihre Unterschrift.*

*[1] Beachten Sie dabei bitte die im Anhang (Begriffserläuterungen) enthaltenen Begriffsbestimmungen.*

*[2] Sofern der Platz nicht ausreichend ist, fügen Sie bitte ein Ergänzungsblatt mit den entsprechenden Informationen an oder setzen Sie sich mit uns in Verbindung.*

# Anhang: Begriffserklärungen

## 1. „Amtlicher Lichtbildausweis“

Als amtlicher Lichtbildausweis gelten von einer staatlichen Behörde ausgestellte Dokumente, die mit einem nicht austauschbaren, erkennbaren Kopfbild der betreffenden Person versehen sind und den Namen, die Unterschrift und, soweit dies nach dem Recht des ausstellenden Staates vorgesehen ist, auch das Geburtsdatum der Person sowie die ausstellende Behörde enthalten.

## 2. „Politisch Exponierte Person“ (PEP) • „PEP-Familienmitglied“ • „PEP-Nahestehende Person“

Politisch exponierte Personen sind natürliche Personen, die wichtige öffentliche Ämter ausüben oder ausgeübt haben; dazu zählen insbesondere:

1. Staatschefs/Staatschefinnen, Regierungschefs/Regierungschefinnen, Minister:innen, stellvertretende Minister:innen und Staatssekretäre/Staatssekretärinnen; im Inland betrifft dies insbesondere den Bundespräsidenten/die Bundespräsidentin, den/die Bundeskanzler:in und die Mitglieder der Bundesregierung und der Landesregierungen;
2. Parlamentsabgeordnete oder Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane; im Inland betrifft dies insbesondere die Abgeordneten des Nationalrates und des Bundesrates;
3. Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien; im Inland betrifft dies insbesondere Mitglieder der Führungsgremien von im Nationalrat vertretenen politischen Parteien;
4. Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann; im Inland betrifft dies insbesondere Richter des Verfassungsgerichtshofs, des Verwaltungsgerichtshofs und des Obersten Gerichtshofs;
5. Mitglieder von Rechnungshöfen oder der Leitungsorgane von Zentralbanken; im Inland betrifft dies insbesondere den Präsidenten/die Präsidentin des Rechnungshofs sowie die Direktor:innen der Landesrechnungshöfe und Mitglieder des Direktoriums der Oesterreichischen Nationalbank;
6. Botschafter:innen, Geschäftsträger:innen und hochrangige Offiziere/Offizierinnen der Streitkräfte; im Inland sind hochrangige Offiziere/Offizierinnen der Streitkräfte insbesondere Militärpersonen ab dem Dienstgrad Generalleutnant:in;
7. Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen; im Inland betrifft dies insbesondere Unternehmen, bei denen der Bund mit mindestens 50% des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die der Bund alleine betreibt oder die der Bund durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht; bei Unternehmen an denen ein Land mit mindestens 50% des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die ein Land alleine betreibt oder die ein Land durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht - sofern der jährliche Gesamtumsatz eines solchen Unternehmens EUR 1.000.000 übersteigt - der Vorstand bzw. die Geschäftsführung. Der jährliche Gesamtumsatz bestimmt sich nach den jährlichen Umsatzerlösen aus dem letzten festgestellten Jahresabschluss;
8. Direktor:innen, stellvertretende Direktor:innen und Mitglieder des Leitungsorgans oder eine vergleichbare Funktion bei einer internationalen Organisation.

Keine der unter Z 1 bis 8 angeführten öffentlichen Funktionen umfasst Funktionsträger:innen mittleren oder niedrigeren Ranges.

### Familienmitglieder politisch exponierter Personen sind insbesondere:

1. Die Ehegattin/der Ehegatte einer politisch exponierten Person, eine der Ehegattin/dem Ehegatten einer politisch exponierten Person gleichgestellte Person oder die Lebensgefährtin/der Lebensgefährte im Sinn von § 72 Abs. 2 StGB;
2. die Kinder (einschließlich Wahl- und Pflegekinder) einer politisch exponierten Person und deren Ehegattin/Ehegatten, der Ehegattin/de Ehegatten gleichgestellte Personen oder Lebensgefährtin/Lebensgefährten im Sinn von § 72 Abs. 2 StGB;
3. die Eltern einer politisch exponierten Person.

### Politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehende Personen sind:

1. natürliche Personen, die bekanntermaßen gemeinsam mit einer politisch exponierten Person wirtschaftliche Eigentümer:innen von juristischen Personen oder vergleichbar vereinbarten Strukturen sind oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen zu einer politisch exponierten Person unterhalten, oder
2. natürliche Personen, die alleinige wirtschaftliche Eigentümer:innen einer juristischen Person oder einer vergleichbar vereinbarten Struktur sind, welche bekanntermaßen de facto zugunsten einer politisch exponierten Person errichtet wurde.



# KAUFVERTRAG

zwischen der

**Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH**

**Grillparzerstraße 18-20**

**4020 Linz**

**FN 81733x**

(nachfolgend die „**VERKÄUFERSEITE**“)

einerseits

und

**Herrn/Frau** .....

**geboren am** .....

**wohnhaft in** ..... | .....

(nachfolgend die „**KÄUFERSEITE**“)

andererseits

betreffend einen Kommanditanteil an der

**V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG**

**(vormalig: P4 Planungs GmbH & Co KG)**

**FN 567010p**

(nachfolgend die „**GESELLSCHAFT**“)

**VARIANTE SOFORTZAHLER**

## I. PRÄAMBEL

- A. Die GESELLSCHAFT ist alleinige Eigentümerin der Liegenschaft EZ 80608 und EZ 80591, KG 56537 mit der Anschrift Funkestraße 4/Vogelweiderstraße 33 in 5020 Salzburg (die „**LIEGENSCHAFT**“).
- B. Die VERKÄUFERSEITE wurde mit Vollzug eines Anteilskauf- und Abtretungsvertrags betreffend die Kommanditbeteiligung der P V33GmbH an der GESELLSCHAFT zwischen der Planquadr.at V33 GmbH & Co KG, FN 560277m einerseits und der VERKÄUFERSEITE andererseits alleinige Kommanditistin der GESELLSCHAFT.
- C. Die VERKÄUFERSEITE hat Teile ihres Kommanditanteils an der GESELLSCHAFT, die 53,45% der Haftsumme der GESELLSCHAFT entsprechen, an Neu-Kommanditistinnen und Neu-Kommanditisten (wie im Gesellschaftsvertrag der GESELLSCHAFT [Anlage I] definiert) verkauft.
- D. Am 22.12.2021 und 29.06.2022 haben die in Punkt C genannten Dritten und die VERKÄUFERSEITE, unter Beachtung der Stimmhaltungsregeln des Gesellschaftsvertrags der GESELLSCHAFT (Anlage I), im Zuge der Gesellschafterversammlung der GESELLSCHAFT als deren Gesellschafter:innen die in Anlage II ersichtlichen Beschlüsse in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der GESELLSCHAFT gefasst.
- E. Die VERKÄUFERSEITE beabsichtigt nun, weitere Teile dieses Kommanditanteils bis zum gänzlichen Verkauf dieses Kommanditanteils an Dritte zu verkaufen.
- F. Die KÄUFERSEITE hat der VERKÄUFERSEITE ein Angebot gestellt auf
- (i) Erwerb eines Kommanditanteils, der eine Beteiligung am Vermögen, Gewinn und Verlust der GESELLSCHAFT in Höhe von .....% - in Worten ..... **Prozent** - (nachfolgend der „**KOMMANDITANTEIL**“) vermittelt;
  - (ii) Leistung eines Gesamtbetrags in Höhe von **EUR** ..... - in Worten: **Euro** ..... (der „**GESAMTBETRAG**“).
- G. Zur Annahme dieses Anbots schließen die VERKÄUFERSEITE und der KÄUFERSEITE diesen Kaufvertrag.

*Dies vorausgeschickt, kommen die PARTEIEN überein wie folgt:*

## II. KAUF DES KOMMANDITANTEILS

### 1. VERKAUF UND KAUF, KAUFPREIS UND ÜBERGANG

- 1.1 Die VERKÄUFERSEITE verkauft und die KÄUFERSEITE kauft den KOMMANDITANTEIL.
- 1.2 Der Kaufpreis für den KOMMANDITANTEIL beträgt **EUR** ..... - in Worten **Euro** ..... - (der „**KAUFPREIS**“).
- 1.3 Der Übergang des KOMMANDITANTEILS sowie sämtlicher damit verbundener Rechte und Pflichten auf die KÄUFERSEITE erfolgt am Tag der Gegenzeichnung dieses Kaufvertrags durch die VERKÄUFERSEITE um 24:00 Uhr (der „**ÜBERTRAGUNGSSTICHTAG**“). Das auf den KOMMANDITANTEIL entfallende Ergebnis der GESELLSCHAFT für jenes Geschäftsjahr, in welches der ÜBERTRAGUNGSSTICHTAG fällt, steht bereits zur Gänze der KÄUFERSEITE zu.

### 2. Zahlungen

- 2.1 Die Abwicklung der Zahlung des KAUFPREISES (nachstehend auch der „**TREUHANDERLAG**“) erfolgt gemäß gesonderter Treuhandvereinbarung mit der Rechtsanwaltskanzlei Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, Wächtergasse 1, 1010 Wien, FN 185084h (die „**TREUHÄNDERIN**“), und über ein noch gesondert bekannt zu gebendes Konto (das „**TREUHANDKONTO**“).
- 2.2 Die KÄUFERSEITE bestätigt, dass ihr der Inhalt des Gesellschaftsvertrags der GESELLSCHAFT (Anlage I), der bereits in Kraft ist, und der Inhalt der Protokolle der Gesellschafterversammlung (Anlage II und III) bekannt ist und sie diesen vollinhaltlich zur Kenntnis genommen hat.

**2.3** Insbesondere hat die KÄUFERSEITE zur Kenntnis genommen, dass es nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags

- (i) zu einer Erhöhung der gesamten Haftsumme aller Kommanditistinnen und Kommanditisten auf insgesamt EUR 6.000.000 (in Worten Euro sechs Millionen) gekommen ist und sohin auf den KOMMANDITANTEIL eine erhöhte Haftsumme entfällt, die der prozentuellen Beteiligung des KÄUFERS an der GESELLSCHAFT entspricht;
- (ii) jeder KOMMANDITANTEIL, der von der VERKÄUFERSEITE auf die KÄUFERSEITE übertragen wird, zumindest auf eine (erhöhte) Haftsumme in Höhe von EUR 18.000 (in Worten Euro achtzehntausend) lauten muss und sohin einer Beteiligung am Vermögen der GESELLSCHAFT in Höhe von 0,3% (in Worten Null Komma Drei Prozent) entspricht (der „**MINDESTANTEIL**“);
- (iii) von der KÄUFERSEITE eine der (erhöhten) Haftsumme entsprechende Pflichteinlage in Höhe von EUR 18.000 (in Worten Euro achtzehntausend) je MINDESTANTEIL zu leisten ist, und sich dieser Betrag für Anteile der auf die KÄUFERSEITE entfallenden Hafteinlage, die den MINDESTANTEIL überschreiten, aliquot erhöht; und
- (iv) von der KÄUFERSEITE ein Gesellschafterzuschuss im Sinne eines Aufgelds in Höhe von EUR 51.150 (in Worten Euro einundfünfzigtausendeinhundertfünfzig) je MINDESTANTEIL zu leisten ist, sich dieser Betrag für Anteile der auf die KÄUFERSEITE entfallenden Hafteinlage, die den MINDESTANTEIL überschreiten, aliquot erhöht. Die Summe aus der von der KÄUFERSEITE zu leistenden Pflichteinlage und dem von KÄUFERSEITE zu leistenden Gesellschafterzuschuss wird fortan als „**EINLAGE**“ bezeichnet.

#### **2.4 Fälligkeit und Zahlungsabwicklung**

2.4.1 Die KÄUFERSEITE verpflichtet sich, spätestens einlangend bis 14 Tage nach Aufforderung durch die Komplementärin der GESELLSCHAFT, die Condoreal drei GmbH,

- (i) den TREUHANDERLAG auf das TREUHANDKONTO, sowie
- (ii) (a) die EINLAGE in der Höhe von **EUR** ..... in Worten **Euro** ..... sowie
- (b) das in der Beteiligungserklärung vereinbarte Beratungshonorar in der Höhe von **EUR** ..... - in Worten **Euro** ..... - (das „**BERATUNGSHONORAR**“), sohin insgesamt **EUR** ..... - in Worten **Euro** ..... - auf das in der Aufforderung bekannt gegebene Konto der GESELLSCHAFT („**GESELLSCHAFTSKONTO**“) zu überweisen, wobei die GESELLSCHAFT angewiesen wird, das BERATUNGSHONORAR auf Rechnung der KÄUFERSEITE entgegenzunehmen und unverzüglich auf Rechnung des KÄUFERS an die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, FN 90173h auszubezahlen.

2.4.2 Die weitere Zahlungsabwicklung betreffend den TREUHANDERLAG erfolgt gemäß gesonderter Treuhandvereinbarung mit der TREUHÄNDERIN. Die KÄUFERSEITE hat weiters Kenntnis davon, dass die Zahlung der EINLAGE nicht über das TREUHANDKONTO und sohin nicht unter Einbindung der TREUHÄNDERIN erfolgt, sondern im Wege einer Direktzahlung der KÄUFERSEITE an die GESELLSCHAFT.

2.4.3 Für den Fall, dass die KÄUFERSEITE ihren Zahlungsverpflichtungen gemäß Punkt II.2.4.1 trotz Setzung einer Nachfrist von zumindest 14 Werktagen nicht fristgerecht nachkommt, ist die VERKÄUFERSEITE berechtigt, (aber nicht verpflichtet), von diesem KAUFVERTRAG zur Gänze zurückzutreten. Diesfalls ist dieser Kaufvertrag, soweit er bereits durchgeführt wurde, rückabzuwickeln und der KÄUFERSEITE sohin verpflichtet, auf eigene Kosten sämtliche Handlungen und Maßnahmen ohne Verzug durchzuführen und Dokumente zu fertigen, die zu einer (Rück-)Übertragung des KOMMANDITANTEILS auf die VERKÄUFERSEITE oder eine von dieser namhaft gemachten Person notwendig sind.

### **3. GEWÄHRLEISTUNGEN UND ZUSICHERUNGEN DER VERKÄUFERSEITE, HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG**

- 3.1** Die VERKÄUFERSEITE leistet dafür Gewähr und sichert zu, dass hinsichtlich des KOMMANDITANTEILS, der GESELLSCHAFT und der im Eigentum der GESELLSCHAFT stehenden LIEGENSCHAFT nachstehende Zusicherungen und Angaben vollständig und richtig sowie nachstehende Umstände und Eigenschaften gegeben sind:
- Die GESELLSCHAFT ist alleinige Eigentümerin der LIEGENSCHAFT.
  - Der KOMMANDITANTEIL ist zum ÜBERTRAGUNGSSTICHTAG nicht mit Rechten Dritter belastet und kann ins freie Eigentum der KÄUFERSEITE übergehen.
  - Mit Ausnahme der aus dem Grundbuch ersichtlichen oder sonst offen gelegten Belastungen ist die LIEGENSCHAFT zum ÜBERTRAGUNGSSTICHTAG frei von Rechten Dritter, frei von weiteren bürgerlichen und außerbürgerlichen sowie weiteren privat- oder öffentlich-rechtlichen Lasten.
  - Die GESELLSCHAFT beschäftigt zum ÜBERTRAGUNGSSTICHTAG keine Arbeitnehmer:innen.
  - Die GESELLSCHAFT ist zum ÜBERTRAGUNGSSTICHTAG nicht insolvent und der GESELLSCHAFT droht zum ÜBERTRAGUNGSSTICHTAG nicht die Insolvenz.
- 3.2** Im Falle der Verletzung einer der Zusicherungen oder Gewährleistungen durch die VERKÄUFERSEITE hat die VERKÄUFERSEITE die KÄUFERSEITE so zu stellen, wie sie stehen würde, wenn die Gewährleistungen nicht verletzt worden wären (Naturalrestitution) oder soweit dies nicht möglich ist, einen allfälligen Schaden, den der KÄUFERSEITE durch die Verletzung der Gewährleistungen der VERKÄUFERSEITE erlitten hat, zu ersetzen. Die Geltendmachung eines Anspruches aus einer Zusicherung oder Gewährleistung ist höchstens im Umfang eines Betrages in Höhe des KAUFPREISES zulässig.
- 3.3** Über die obigen Zusicherungen und Gewährleistungen hinaus übernimmt die VERKÄUFERSEITE nicht Gewähr für bestimmte, auch nicht für gewöhnlich vorausgesetzte oder besondere Eigenschaften oder für eine gewöhnlich vorausgesetzte oder besondere Beschaffenheit des KOMMANDITANTEILS, der GESELLSCHAFT oder der LIEGENSCHAFT.
- 3.4** Die Parteien erklären, dass Leistung und Gegenleistung in einem ortsüblichen und angemessenen Verhältnis stehen und sie auch bei Vorliegen des Tatbestandes gemäß § 934 ABGB den Kaufvertrag geschlossen hätten und wird auf eine Anfechtung des Kaufvertrags wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage, Irrtums oder aus welchem Grund immer, insbesondere jedoch aus dem Titel der Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes, ausdrücklich verzichtet.

### **III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

1. Die VERKÄUFERSEITE und die GESELLSCHAFT werden die personenbezogenen Daten der KÄUFERSEITE ausschließlich zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen verarbeiten und nur für diese Zwecke an Dritte übermitteln, insofern und insoweit zwingende Rechtsvorschriften nichts anderes bestimmen.
2. Dieser Kaufvertrag (sowie das vorvertragliche Schuldverhältnis) unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.
3. Alle sich aus diesem Kaufvertrag oder in Verbindung mit diesem ergebende Rechtsstreitigkeiten, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung dieses Kaufvertrags werden, soweit zulässig, vom sachlich zuständigen Gericht in Linz entschieden.
4. Überschriften dienen lediglich dem einfacheren Verständnis und der Übersichtlichkeit und werden nicht zu Auslegungszwecken herangezogen.



5. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Kaufvertrags ungültig oder unwirksam werden, bleiben die übrigen Bestimmungen dieses Kaufvertrags hievon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine solche, die unter Zwecksetzung der Parteien der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt, als vereinbart. Gleiches gilt für den Fall allfälliger Vertragslücken.
6. Die KÄUFERSEITE nimmt zur Kenntnis, dass die durch den Erwerb des Kommanditanteils angestrebte Beteiligung an der GESELLSCHAFT vor allem den in den Risikohinweisen beschriebenen Risiken unterliegt und ein Teil- bzw Totalverlust des von der KÄUFERSEITE eingesetzten Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird jeder KÄUFERSEITE daher empfohlen, vor Unterfertigung dieses Kaufvertrags eigene Berater:innen zu konsultieren, um eine Beurteilung über die rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Auswirkungen eines Erwerbs des KOMMANDITANTEILS und der damit verbundenen Risiken zu erhalten.
7. Sämtliche Anlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Kaufvertrags. Die KÄUFERSEITE bestätigt hiermit ausdrücklich die Kenntnisnahme der an sie übergebenen ausführlichen projektgegenständlichen Dokumentation, in der sämtliche dieser Anlagen enthalten sind.

Anlage I Gesellschaftsvertrag

Anlage II Protokoll Gesellschafterversammlung vom 22.12.2021

Anlage III Protokoll Gesellschafterversammlung vom 29.06.2022

..... | am .....

Ort | Datum

.....  
**Unterschrift KÄUFERSEITE**

**Titel | Vorname | Name**

geboren am .....

.....  
angenommen am

.....  
**Unterschrift VERKÄUFERSEITE**

Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH

FN 81733x



# GESELLSCHAFTSVERTRAG

## der

### V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG

#### PRÄAMBEL

- A. Die im Firmenbuch des LG Linz zu FN 562553 i eingetragene Condoreal drei GmbH (die „**KOMPLEMENTÄRIN**“) als Komplementärin der V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG, FN 567010 p (die „**GESELLSCHAFT**“), und deren Kommanditisten schließen den nachstehenden Gesellschaftsvertrag ab.
- B. Dieser Gesellschaftsvertrag ersetzt den bestehenden Gesellschaftsvertrag und tritt mit Wirksamkeit des Beitritts des ersten NEUKOMMANDITISTEN (wie nachfolgend definiert) in Kraft.
- C. Die Parteien beabsichtigen als Gesellschafter der GESELLSCHAFT die Entwicklung, Bewirtschaftung und Verwertung der Liegenschaft EZ 80608 und EZ 80591, KG 56537 mit der Anschrift Funkestraße 4 / Vogelweiderstraße 33 in 5020 Salzburg (die „**LIEGENSCHAFT**“).
- D. Die GESELLSCHAFT hat mit der CPLUS GmbH & Co KG, FN 560277m, einen Sacheinlagevertrag betreffend die LIEGENSCHAFT abgeschlossen und wird mit Vollzug und Verbücherung dieses Sacheinlagevertrags Eigentümerin der LIEGENSCHAFT.
- E. Die im Firmenbuch des LG Salzburg zu FN 515376 g eingetragene Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH, FN 81733 x, (die „**ALTKOMMANDITISTIN**“) ist zum Zeitpunkt vor dem Beitritt des ersten NEUKOMMANDITISTEN (wie nachfolgend definiert) die einzige Kommanditistin der GESELLSCHAFT.
- F. Die Parteien beabsichtigen derzeit, als Gesellschafter der GESELLSCHAFT mehrere Gebäude auf der LIEGENSCHAFT zu errichten, zu diesem Zweck eine Bankfinanzierung mit einer Laufzeit bis voraussichtlich 2034 (die „**PROJEKTFINANZIERUNG**“) aufzunehmen, die auf der Liegenschaft derzeit bestehende Finanzierung zu refinanzieren und die LIEGENSCHAFT samt den zu errichtenden Gebäuden an verschiedene Bestandnehmer in Bestand zu geben.
- G. Weiters ist nach heutigem Stand von den Gesellschaftern der GESELLSCHAFT beabsichtigt, das gegenständliche Projekt unter bestmöglicher Berücksichtigung des steuerlichen Totalgewinns durch Verkauf der LIEGENSCHAFT oder Verkauf der GESELLSCHAFT zu verwerten. Vor diesem Hintergrund haben die Gesellschafter in diesem Gesellschaftsvertrag umfangreiche Regelungen betreffend die Verwertung der LIEGENSCHAFT geschlossen (siehe nachfolgend insbesondere Punkte 13, 14, 15 und 16). Die Gesellschafter beabsichtigen, bei der Verwertung der LIEGENSCHAFT (*Asset Deal*) einen Verkaufspreis bzw im Falle eines Verkaufs der GESELLSCHAFT (*Share Deal*) einen Immobilientransaktionswert in Höhe von zumindest EUR 74.600.000,- vor ImmoESt (in Worten vierundsiebzig Millionen sechshunderttausend) (der „**MINDESTPREIS**“) zu erzielen.
- H. Die KOMPLEMENTÄRIN verfügt über besondere Kenntnisse im Zusammenhang mit der Abwicklung von Immobilientransaktionen. Sie unterhält enge Kontakte zu in diesen Bereichen tätigen Unternehmen und deren Entscheidungsträgern. Beabsichtigt ist von den Parteien nach derzeitigem Stand daher, dass die KOMPLEMENTÄRIN selbst oder durch von der GESELLSCHAFT beauftragte Dritte an potentielle Erwerber der LIEGENSCHAFT herantritt, Angebote zum Erwerb der LIEGENSCHAFT zu stellen.
- I. Klarstellend festgehalten wird, dass es sich bei der in dieser Präambel enthaltenen Projektumschreibung um eine Beschreibung der derzeitigen Absichten der Parteien handelt und diese Absichten erst durch Fassung entsprechender Beschlüsse unter Einhaltung der in diesem Vertrag vorgesehenen Beschlusserfordernisse durch die Parteien zu bestätigen sind. Ebenso steht es den Parteien frei, unter Einhaltung der in diesem Vertrag vorgesehenen Beschlusserfordernisse von den hierin beschriebenen Absichten abzuweichen und die Geschäftspolitik der Gesellschaft zu ändern.



*Dies vorausgeschickt, kommen die Parteien überein wie folgt:*

## **1. FIRMA, SITZ**

- 1.1 Die Gesellschaft führt die Firma V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co. KG (die „**GESELLSCHAFT**“).
- 1.2 Die GESELLSCHAFT hat ihren Sitz in Linz.
- 1.3 Die GESELLSCHAFT ist als Kommanditgesellschaft im Sinne der §§ 161 ff UGB in Österreich gegründet.

## **2. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS**

- 2.1 Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb, Entwicklung, Bewirtschaftung und Verwertung der Liegenschaft EZ 80608 und EZ 80591, KG 56537 mit der Anschrift Funkestraße 4 / Vogelweiderstraße 33 in 5020 Salzburg (die „**LIEGENSCHAFT**“).

## **3. KOMPLEMENTÄRIN**

- 3.1 Unbeschränkt haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die im Firmenbuch des LG Linz zu FN 562553 i eingetragene Condoreal drei GmbH (die „**KOMPLEMENTÄRIN**“). Sie ist reine Arbeitsgesellschafterin, als solche am Vermögen der GESELLSCHAFT nicht beteiligt und zur Leistung einer Einlage (Pflichteinlage und / oder Gesellschafterzuschuss) weder verpflichtet noch berechtigt.

## **4. BEITRITT VON NEUKOMMANDITISTEN DURCH ERWERB VON KOMMANDITANTEILEN**

- 4.1 Sämtliche Gesellschafter erteilen hiermit ihre unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass die ALTKOMMANDITISTIN unter Befreiung von Beschränkungen durch das Selbstkontrahierungs- und Doppeltvertretungsverbot Teile ihres Kommanditanteils bis zur gesamten Veräußerung ihres Kommanditanteils an Dritte veräußert und überträgt. Vor der oder im Zuge der Abtretung des Kommanditanteils der ALTKOMMANDITISTIN auf einen oder mehrere Dritte wird die im Firmenbuch einzutragende Haftsumme auf insgesamt EUR 6.000.000,-- (in Worten Euro sechs Millionen) erhöht. Die Pflichteinlage entspricht der Haftsumme.
- 4.2 Sämtliche Verfügungen gemäß vorstehendem Punkt 4.1 können ohne weitere Zustimmung der übrigen Gesellschafter und ohne Beachtung der in Punkt 7 dieses Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Beschränkungen vorgenommen werden. Die Abtretung des Kommanditanteils der ALTKOMMANDITISTIN auf einen oder mehrere Dritte erfolgt zu den nachstehenden Bedingungen:
  - 4.2.1 Jeder kaufwillige Interessent stellt durch Unterfertigung eines Anbots auf Erwerb eines Kommanditanteils (die „**BETEILIGUNGSERKLÄRUNG**“) ein Anbot auf Beteiligung an der GESELLSCHAFT. Der ALTKOMMANDITISTIN steht es frei, das Anbot - auch ohne Angabe von Gründen nicht - oder im Falle der Überzeichnung nur zu Teilen - anzunehmen.
  - 4.2.2 Jeder Kommanditanteil, der von der ALTKOMMANDITISTIN auf einen neuen Kommanditisten (nachfolgend die „**NEUKOMMANDITISTEN**“, jeder einzelne ein „**NEUKOMMANDITIST**“) übertragen wird, muss grundsätzlich auf eine Haftsumme von mindestens EUR 18.000,-- (in Worten Euro achtzehntausend) (der „**MINDESTANTEIL**“) lauten. Vorbehaltlich einer Erhöhung der Haftsummen und Einlagen gemäß Punkt 4.11 entspricht der MINDESTANTEIL somit einer Beteiligung am Vermögen der GESELLSCHAFT in Höhe von 0,3 % (in Worten null Komma drei Prozent).
  - 4.2.3 Jeder NEUKOMMANDITIST ist verpflichtet, der ALTKOMMANDITISTIN für den Erwerb seines Kommanditanteils einen Kaufpreis zu bezahlen, der je MINDESTANTEIL EUR 45.900,-- (in Worten Euro fünfundvierzigtausendneunhundert) beträgt und sich für Anteile der auf den NEUKOMMANDITISTEN entfallenden Haftsumme, die den MINDESTANTEIL überschreiten, aliquot erhöht.



- 4.2.4 Der NEUKOMMANDITIST ist verpflichtet, eine Pflichteinlage zu leisten, die je MINDESTANTEIL EUR 18.000,-- (in Worten Euro achtzehntausend) beträgt und sich für Anteile der auf den NEUKOMMANDITISTEN entfallenden Haftsumme, die den MINDESTANTEIL überschreiten, aliquot erhöht.
- 4.2.5 Der NEUKOMMANDITIST ist weiters verpflichtet, zusätzlich zur Pflichteinlage einen Gesellschafterzuschuss im Sinne eines Aufgelds zu bezahlen.
- 4.2.6 Die Höhe des Gesellschafterzuschusses beträgt je MINDESTANTEIL EUR 51.150,-- (in Worten Euro einundfünfzigtausendeinhundertfünfzig). Für Anteile der auf den NEUKOMMANDITISTEN entfallenden Haftsumme, die den MINDESTANTEIL überschreiten, erhöht sich die Verpflichtung des NEUKOMMANDITISTEN zur Zahlung seines Gesellschafterzuschusses aliquot.
- 4.3** Die Summe aus Pflichteinlage und Gesellschafterzuschuss wird fortan „**EINLAGE**“ genannt.
- 4.4** Werden von der ALTKOMMANDITISTIN Kommanditanteile an eine oder mehrere NEUKOMMANDITISTINNEN übertragen, bei denen es sich um verbundene Unternehmen der IFA Institut für Anlageberatung AG, FN 90173h handelt, gelten die in diesem Gesellschaftsvertrag normierten Stimmrechtsbeschränkungen auch für diese NEUKOMMANDITISTINNEN.
- 4.5** Sind bis zum 31.12.2022 nicht sämtliche Kommanditanteile an der GESELLSCHAFT von der ALTKOMMANDITISTIN an NEUKOMMANDITISTEN übertragen worden, wird die ALTKOMMANDITISTIN an einer Erhöhung der Pflichteinlagen sowie an der Leistung des Aufgelds im Sinne des Gesellschafterzuschusses und nach den Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags teilnehmen (siehe nachstehend Punkt 4.10).
- 4.6** Die Kosten der Übertragung des Kommanditanteils von der ALTKOMMANDITISTIN auf die NEUKOMMANDITISTEN samt Leistung der EINLAGE, insbesondere die Kosten der Vertragserrichtung und der Firmenbucheingabe(n), trägt die GESELLSCHAFT.
- 4.7** Der Erwerb oder das Halten eines Anteils als Treuhänder für Dritte ist nicht zulässig.
- 4.8** Von der Beteiligung an der GESELLSCHAFT ausgeschlossen sind natürliche und juristische Personen sowie Gemeinschaften, welche die US-amerikanische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA ihren (Wohn-)Sitz haben. Gleiches gilt für natürliche und juristische Personen sowie Gemeinschaften, die ihren (Wohn-)Sitz in Kanada, Australien, Japan oder einem anderen Land haben, in dem der Vertrieb oder die Veröffentlichung dieser Unterlage rechtswidrig wäre.
- 4.9 Zahlung der EINLAGEN durch NEUKOMMANDITISTEN, Einbehalt bei nicht vollständiger / fristgerechter Zahlung**
- 4.9.1 Die EINLAGEN sind entsprechend des Anteilskauf- und Abtretungsvertrags, mit dem der jeweilige NEUKOMMANDITIST seinen Kommanditanteil erwirbt, zur Zahlung fällig. Bei nicht fristgerechter und vollständiger Zahlung der EINLAGE durch einen NEUKOMMANDITISTEN trotz einmaliger Nachfristsetzung von 14 Tagen scheidet dieser NEUKOMMANDITIST unter Einbehalt von 50 % seiner allenfalls bisher geleisteten EINLAGE aus der GESELLSCHAFT aus. Die GESELLSCHAFT kann von einem säumigen Gesellschafter Zinsen gemäß § 352 UGB ab Fälligkeit bis zum Zeitpunkt der Einlageleistung oder einem früheren Ausscheiden gemäß diesem Punkt 4.9.1 verlangen. Die Möglichkeit zur Geltendmachung eines darüberhinausgehenden Schadens bleibt davon unberührt.
- 4.9.2 Kein Einbehalt einer allenfalls geleisteten EINLAGE erfolgt, wenn die von der GESELLSCHAFT geforderte Einzahlung binnen der vorgesehenen Frist durch einen anderen (auch neuen), den gesamten Kommanditanteil übernehmenden NEUKOMMANDITISTEN vorgenommen wird.
- 4.10 Zahlung der EINLAGE durch die ALTKOMMANDITISTIN**
- 4.10.1 Für den Fall, dass bis zum 31.12.2022 nicht sämtliche Kommanditanteile an der GESELLSCHAFT von der ALTKOMMANDITISTIN an NEUKOMMANDITISTEN übertragen wurden, gelten betreffend die Zahlung der EINLAGE durch die ALTKOMMANDITISTIN die Bestimmungen dieses Punktes 4.10:
- 4.10.2 Die ALTKOMMANDITISTIN ist verpflichtet, eine Pflichteinlage zu leisten, deren Höhe sich nach Punkt 4.2.4 *mutatis mutandis* bemisst.





- 4.10.3 Darüber hinaus ist die ALTKOMMANDITISTIN verpflichtet, der GESELLSCHAFT einen Gesellschafterzuschuss im Sinne eines Aufgelds zur Verfügung zu stellen, dessen Höhe sich nach den Punkten 4.2.5 in Verbindung mit Punkt 4.2.6 *mutatis mutandis* bemisst.
- 4.10.4 Die EINLAGE der ALTKOMMANDITISTIN wird durch Abruf der KOMPLEMENTÄRIN zur Zahlung fällig, wobei zwischen dem Abrufschreiben und der Fälligkeit ein Zeitraum von zumindest 10 Werktagen zu liegen hat.
- 4.10.5 Die KOMPLEMENTÄRIN ist verpflichtet, die EINLAGE der ALTKOMMANDITISTIN entsprechend des Kapitalbedarfs der GESELLSCHAFT abzurufen.
- 4.10.6 Kommt es vor Übertragung sämtlicher Kommanditanteile an der GESELLSCHAFT von der ALTKOMMANDITISTIN an NEUKOMMANDITISTEN zur Auflösung der GESELLSCHAFT, wird die Verpflichtung der ALTKOMMANDITISTIN zur Leistung der auf den von ihr gehaltenen Kommanditeil entfallenden EINLAGE ebenfalls schlagend.

#### **4.11 Erhöhung der Haftsumme und EINLAGEN (um maximal 15 %)**

- 4.11.1 Den Kommanditisten steht es frei, mit einer Mehrheit von 75 % (in Worten fünfundsiebzig Prozent) der in der Gesellschafterversammlung gültig abgegebenen Stimmen eine Erhöhung der Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) um insgesamt bis zu maximal 15 % (in Worten fünfzehn Prozent) zu beschließen, wobei mit dieser Erhöhung der Haftsummen auch eine entsprechende Erhöhung der Summe aller EINLAGEN, sohin eine entsprechende Erhöhung der Summe aller Pflichteinlagen sowie der Gesellschafterzuschüsse einherzugehen hat.
- 4.11.2 Fassen die Kommanditisten einen solchen Erhebungsbeschluss, hat die Übernahme der so geschaffenen Kommanditanteile und des Erhebungsbetrages der EINLAGE entsprechend der folgenden Aufteilung zu erfolgen:
- 4.11.3 In einem ersten Schritt kommt jedem Kommanditisten ein Bezugsrecht dergestalt zu, dass er an der Erhöhung der Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) und der Leistung des Erhebungsbetrags der EINLAGE im Ausmaß seiner vor Erhöhung bestehenden Beteiligung am Vermögen der GESELLSCHAFT (siehe nachfolgend Punkt 5.1.1) teilnimmt. Auf einen MINDESTANTEIL entfällt somit ein Bezugsrecht, das zum Bezug eines (zusätzlichen) Kommanditanteils mit einer Haftsumme von EUR 2.700,-- (in Worten Euro zweitausendsiebenhundert) berechtigt und mit der Verpflichtung zur Leistung eines Erhebungsbetrags der EINLAGE in Höhe von EUR 10.372,50,-- (in Worten Euro zehntausenddreihundertzweiundsiebzig Komma fünfzig Cent), bestehend aus EUR 2.700,-- (in Worten Euro zweitausendsiebenhundert) Pflichteinlage und EUR 7.672,50,-- (in Worten Euro siebentausendsechshundertzweiundsiebzig Komma fünfzig Cent) Gesellschafterzuschuss, einhergeht. Für Kommanditanteile, deren Haftsumme den MINDESTANTEIL überschreitet, erhöhen sich die zu übernehmende Haftsumme sowie die Verpflichtung zur Leistung eines Erhebungsbetrags der EINLAGE aliquot.
- 4.11.4 Das Bezugsrecht gemäß Punkt 4.11.3 kann vom jeweiligen Kommanditisten ausschließlich durch Einzahlung des auf das jeweilige Bezugsrecht entfallenden Erhebungsbetrags der EINLAGE binnen 14 Werktagen nach schriftlicher Aufforderung durch die KOMPLEMENTÄRIN auf das von der KOMPLEMENTÄRIN namhaft gemachte Konto ausgeübt werden. Die Kommanditisten sind nicht berechtigt, ihr Bezugsrecht zu verkaufen oder sonst zu übertragen.
- 4.11.5 Die KOMPLEMENTÄRIN ist berechtigt, solche Bezugsrechte, die innerhalb der vorgegebenen Frist von 14 Werktagen vom berechtigten Kommanditisten nicht ausgeübt werden, ohne Beachtung der in Punkt 7 dieses Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Beschränkungen einem oder mehreren bestehenden oder neu hinzutretenden NEUKOMMANDITISTEN, die an einer Ausübung dieser Bezugsrechte interessiert sind, zur Zeichnung zuzuweisen. Diese so zugewiesenen Bezugsrechte können von dem / den Berechtigten ebenfalls ausschließlich durch Einzahlung des auf das jeweilige Bezugsrecht entfallenden Erhebungsbetrags der EINLAGE binnen 14 Werktagen nach Aufforderung durch die KOMPLEMENTÄRIN auf das von der KOMPLEMENTÄRIN namhaft gemachte Konto ausgeübt werden.



- 4.11.6 Zur Umsetzung eines Erhöhungsbeschlusses gemäß Punkt 4.11.1 hat jeder Kommanditist binnen 14 Tage (in Worten vierzehn Tagen) ab Aufforderung der KOMPLEMENTÄRIN bei sonstiger Verpflichtung zum Schadenersatz alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und Beschlüsse zu unterfertigen, welche im Zusammenhang mit der Durchführung und Eintragung der Erhöhung der Haftsummen und dem allfälligem Beitritt von zusätzlichen NEUKOMMANDITISTEN im Firmenbuch erforderlich und zweckmäßig sind.
- 4.11.7 Ohne ausdrückliche Zustimmung des betroffenen NEUKOMMANDITISTEN kann es über die in diesem Punkt 4.11 beschriebene Erhöhung der Haftsumme und EINLAGEN hinaus nicht zu einer Erhöhung seiner Pflichteinlage sowie des Gesellschafterzuschusses und / oder zu einer über die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages hinausgehenden Einlageverpflichtung des NEUKOMMANDITISTEN kommen. Gleiches gilt für die ALTKOMMANDITISTIN, ohne deren Zustimmung es nicht zu einer darüber hinausgehenden Erhöhung ihrer Pflichteinlage sowie des Gesellschafterzuschusses und / oder zu einer über die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages hinausgehende Einlageverpflichtung kommen kann.
- 4.11.8 Dies gilt auch dann, wenn dies die letzte Möglichkeit wäre, eine Insolvenz der Gesellschaft zu verhindern. Dementsprechend wird auch das Recht eines finanzierungsbereiten Gesellschafters auf Ausschluss eines nicht finanzierungsbereiten Gesellschafters ausdrücklich ausgeschlossen (§ 109 Abs 4 UGB).

## **5. BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS**

- 5.1.1 Am Vermögen der GESELLSCHAFT einschließlich der stillen Reserven und des Firmenwertes sowie am Gewinn und Verlust ist die KOMPLEMENTÄRIN nicht und sind die Kommanditisten entsprechend dem Verhältnis ihrer jeweiligen Haftsumme zur Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) beteiligt.
- 5.1.2 Für die NEUKOMMANDITISTEN wird ein eigenes Gemeinschaftskonto (eigenständiger Rechnungs- und Zahlungskreis) eingerichtet und werden diesen bei Verteilung von Gewinn und Verlust vorrangig jene Einnahmen und Ausgaben (Werbungskosten) zugerechnet, die von dem gesondert einzurichtenden Gemeinschaftskonto zu- oder abfließen. Für die im Jahr 2022 neu eintretenden Kommanditisten (NEUKOMMANDITISTEN der Tranche 2022) wird ebenso ein eigenes Gemeinschaftskonto (eigener Rechnungs- und Zahlungskreis) eingerichtet.

## **6. GESELLSCHAFTERKONTEN**

- 6.1 Für jeden Gesellschafter mit Substanzbeteiligung wird ein festes Kapitalkonto, ein Kapitalberichtigungskonto für etwaige Verluste und ein Verrechnungskonto geführt. Außerdem wird ein Kapitalrücklagenkonto für die GESELLSCHAFT geführt.
- 6.2 Auf dem Kapitalkonto wird die Pflichteinlage des Kommanditisten gebucht. Weder die ALTKOMMANDITISTIN, noch NEUKOMMANDITISTEN sind berechtigt, Entnahmen zu Lasten ihrer festen Kapitalkonten vorzunehmen.
- 6.3 Verlustanteile werden den Kapitalberichtigungskonten angelastet. Der Fehlbetrag ist aus Gewinnanteilen späterer Jahre vorab auszugleichen.
- 6.4 Auf dem Verrechnungskonto werden die entnahmefähigen Gewinnanteile, Entnahmen, Zinsen, ein etwaiger Ausgaben- und Aufwendungsersatz, etwaige Vorabvergütungen, sowie der sonstige Zahlungsverkehr zwischen der GESELLSCHAFT und dem jeweiligen Kommanditisten verbucht.
- 6.5 Auf dem Kapitalrücklagenkonto der GESELLSCHAFT werden sämtliche Rücklagen, einschließlich Gesellschafterzuschüsse, gebucht. An diesem Konto sind die Gesellschafter stets im in Punkt 5.1.1 genannten Verhältnis beteiligt. Die KOMPLEMENTÄRIN ist im alleinigen Ermessen (ohne Zustimmung oder Beschlussfassung der übrigen Gesellschafter der GESELLSCHAFT) berechtigt, auf dem Kapitalrücklagenkonto verbuchte ungebundene Kapitalrücklagen ergebniswirksam aufzulösen.



- 6.6** Für die KOMPLEMENTÄRIN ist ein Prämien- und Spesenersatzkonto zu führen. Auf diesem Konto werden das Haftungsentgelt sowie die Leistungsvergütung für die Geschäftsführung und der Spesenersatz gebucht.
- 6.7** Sämtliche Konten werden in Euro gebucht und sind unverzinslich.

## **7. ÜBERGANG, BELASTUNG UND SONSTIGE VERFÜGUNGEN ÜBER GESELLSCHAFTSANTEILE**

- 7.1** Eine Übertragung eines Kommanditanteils durch einen NEUKOMMANDITISTEN ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der KOMPLEMENTÄRIN gemäß Punkt 7.4 und nur dann zulässig, wenn
- (i) der übertragungswillige NEUKOMMANDITIST sämtlichen aus seiner BETEILIGUNGSERKLÄRUNG resultierenden Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist; und
  - (ii) mit dem Kommanditanteil auch die Verrechnungskonten auf den Erwerber übertragen werden.

Ein öffentliches Anbieten des Kommanditanteils im Sinne des Kapitalmarktgesetzes (oder vergleichbarer ausländischer Rechtsvorschriften) ist dem übertragungswilligen NEUKOMMANDITISTEN nicht gestattet.

- 7.2** Bei jeder Übertragung von Kommanditanteilen durch einen NEUKOMMANDITISTEN werden die Konten des übertragenden NEUKOMMANDITISTEN von der übernehmenden Person unverändert und einheitlich fortgeführt. Bei einer nur teilweisen Übertragung von Kommanditanteilen gilt Vorstehendes mit der Maßgabe, dass die für die übernehmende Person einzurichtenden Konten entsprechend anteilig der entsprechenden Konten des übertragenden NEUKOMMANDITISTEN zu dotieren sind.
- 7.3** Ein Übergang von oder sonstige Verfügung über Gesellschaftsanteile, der/die zu einer Entkoppelung der Gesellschaftsbeteiligung von den Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil führen, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, sind ebenfalls nur mit Zustimmung der KOMPLEMENTÄRIN gemäß Punkt 7.4 zulässig.
- 7.4** Jede beabsichtigte Übertragung, teilweise Übertragung, Belastung oder sonstige Verfügung, auch eine solche nach Punkt 7.3, ist spätestens 4 (vier) Wochen vor dem geplanten Termin der Verfügung der KOMPLEMENTÄRIN schriftlich anzuzeigen und darf erst nach Erhalt der schriftlichen Zustimmung der KOMPLEMENTÄRIN durchgeführt werden. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang bei der KOMPLEMENTÄRIN maßgebend.
- 7.5** Die Kosten der Übertragung von Kommanditanteilen sind vom übertragenden NEUKOMMANDITISTEN und von der übernehmenden Person gesamtschuldnerisch zu tragen, wobei diese Kosten auch mit Auszahlungsansprüchen des übertragenden NEUKOMMANDITISTEN oder der übernehmenden Person gegenverrechnet werden können.
- 7.6** Die Gesellschafter sind in Kenntnis der Bestimmung des § 1 Abs 2 GrEStG: Gehört zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück, unterliegt eine Änderung des Gesellschafterbestandes dergestalt, dass innerhalb von fünf Jahren mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen, der Grunderwerbsteuer. Steuerschuldnerin ist die jeweilige Gesellschaft.
- 7.7** Sofern durch eine Übertragung von Geschäftsanteilen eine Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wird, hat der jeweilige NEUKOMMANDITIST, der eine Übertragung vornimmt, diese zu tragen, der GESELLSCHAFT über erste Aufforderung zu ersetzen und die GESELLSCHAFT diesbezüglich vollkommen schadlos zu halten. Jeder NEUKOMMANDITIST ist verpflichtet, den bzw die Übernehmer seines Kommanditanteils darauf hinzuweisen und dafür zu sorgen, dass die Grunderwerbsteuer im Zuge der Anteilsübertragung hinterlegt und in weiterer Folge an die GESELLSCHAFT ausbezahlt wird.



## **8. VERPFÄNDUNG VON KOMMANDITANTEILEN**

- 8.1** Die (teilweise) Verpfändung von Kommanditanteilen ist ohne gesonderte Zustimmung der übrigen Gesellschafter nicht zulässig.
- 8.2** Die Gesellschafter stimmen einer Verpfändung von Kommanditanteilen durch NEUKOMMANDITISTEN an die ALTKOMMANDITISTIN zur Besicherung einer Ratenzahlung des Kaufpreises, den der jeweilige NEUKOMMANDITIST gemäß Anteilskauf- und Abtretungsvertrag an die ALTKOMMANDITISTIN zu bezahlen hat, sowie einer möglichen Verpfändung von Kommanditanteilen zur Besicherung der PROJEKTFINANZIERUNG ausdrücklich zu und verpflichten sich hierzu alle nötigen Erklärungen abzugeben und Handlungen zu setzen.

## **9. TOD EINES NEUKOMMANDITISTEN, UNENTGELTLICHE ÜBERTRAGUNG**

- 9.1** Im Fall des Todes eines NEUKOMMANDITISTEN treten dessen ausgewiesene Rechtsnachfolger von Todes wegen in die Rechtsstellung des Verstorbenen ein.
- 9.2** Sämtliche Kosten, die der GESELLSCHAFT durch den Übergang von Todes wegen entstehen, sind vom Erben (von den Erben) oder dem Vermächtnisnehmer (den Vermächtnisnehmern) zu tragen.

## **10. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG**

- 10.1** Die Geschäftsführung wird durch die KOMPLEMENTÄRIN ausgeübt.
- 10.2** Zur Vertretung der GESELLSCHAFT nach außen ist die KOMPLEMENTÄRIN allein befugt. Die KOMPLEMENTÄRIN handelt durch ihre satzungsmäßigen, in das Firmenbuch eingetragenen Organe.
- 10.3** Die KOMPLEMENTÄRIN ist verpflichtet, das Gesellschaftsvermögen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu verwalten.
- 10.4** Alle mit der Geschäftsführung und Vertretung der GESELLSCHAFT zusammenhängenden notwendigen Kosten gehen zu Lasten der GESELLSCHAFT.
- 10.5** Die Gesellschafter bestimmen hiermit, dass sich die Vertretungsmacht der KOMPLEMENTÄRIN auch auf sogenannte Inschlaggeschäfte in Form des Selbstkontrahierens und der Doppelvertretung erstreckt, sofern es sich um Geschäfte des Unternehmensgegenstandes handelt, und diese mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers und nicht zum Nachteil der GESELLSCHAFT durchgeführt werden. Für derartige Rechtsgeschäfte erteilen die Gesellschafter hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung.
- 10.6** Soweit die KOMPLEMENTÄRIN zum Abschluss von Verträgen und Vereinbarungen berechtigt ist, umfasst dies auch das Recht zur Durchführung, Änderung und Beendigung dieser Verträge.
- 10.7** Die NEUKOMMANDITISTEN (und, sofern relevant, im Folgenden jeweils auch die ALTKOMMANDITISTIN) sind fortlaufend (auch im Tagesgeschäft) von der KOMPLEMENTÄRIN – außer bei Gefahr im Verzug – von den relevanten Geschäftsvorfällen (auch bezogen auf das Tagesgeschäft) vorab zu unterrichten. Als relevanter Geschäftsvorfall im Sinne dieser Bestimmung gilt jede in Aussicht genommene Geschäftsführungsmaßnahme, die (i) weder nach Punkt 12.4, noch nach Punkt 12.5 zustimmungspflichtig ist und (ii) deren finanzielle Auswirkung den Betrag von EUR 30.000 (in Worten dreißigtausend) übersteigt. Die KOMPLEMENTÄRIN kann auf zusammengefasster Basis unterrichten. Entsprechende Berichte sind bei wesentlichen Geschäftsführungsmaßnahmen ad hoc und im Übrigen mindestens quartalsweise zu erstatten. Als wesentliche Geschäftsführungsmaßnahme im Sinne dieser Bestimmung gilt jede in Aussicht genommene Geschäftsführungsmaßnahme, die (i) weder nach Punkt 12.4, noch nach Punkt 12.5 zustimmungspflichtig ist und (ii) deren finanzielle Auswirkung den Betrag von EUR 50.000 (in Worten fünfzigtausend) übersteigt.





Jedem NEUKOMMANDITISTEN steht das Recht zu, vorab berichteten Geschäftsführungsmaßnahmen (auch des laufenden Tagesgeschäfts) gegenüber der KOMPLEMENTÄRIN durch schriftliche Erklärung (Email ausreichend) zu widersprechen. Ein solcher Widerspruch ist binnen einer Woche, nachdem die KOMPLEMENTÄRIN über die in Frage stehende Geschäftsführungsmaßnahme berichtet hat, durch Übermittlung eines Emails, in dem die konkrete Maßnahme, gegen die der Widerspruch erhoben wird, bezeichnet ist, an *assetmanagement@iffa.at* abzugeben. Nach Ablauf dieser Frist ist die Abgabe eines Widerspruchs nicht mehr möglich.

Möchte die KOMPLEMENTÄRIN die Maßnahme trotz Erhalt zumindest eines Widerspruchs gleichwohl durchführen, hat sie die Kommanditisten über die geplante Maßnahme und den erklärten Widerspruch schriftlich (Email ausreichend) zu informieren und die Kommanditisten in Einem auf die Regelung dieses Punktes 10.7 hinzuweisen. Jeder Kommanditist kann diesfalls unverzüglich, spätestens aber innerhalb einer Woche nach Zugang der Mitteilung der KOMPLEMENTÄRIN (**“ZUSTIMMUNGSFRIST”**), erklären, dass er der widersprochenen Maßnahme ebenfalls widerspricht. Diese Erklärung ist durch Übermittlung eines Emails an die oben genannte Emailadresse abzugeben. Sobald binnen der ZUSTIMMUNGSFRIST Widerspruchserklärungen durch NEUKOMMANDITISTEN vorliegen, deren Haftsummen addiert 50% (in Worten fünfzig Prozent) der Gesamthaftsumme der GESELLSCHAFT übersteigen, gilt die Maßnahme als endgültig abgelehnt. Alternativ kann die KOMPLEMENTÄRIN die Kommanditisten auffordern, im Beschlusswege über die Maßnahme abzustimmen.

**10.8** Schadensersatzansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis gegen die KOMPLEMENTÄRIN bestehen lediglich bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung. Solche Schadensersatzansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis verjähren spätestens drei Jahre nach Vornahme/Unterlassung der zum Schadensersatz verpflichtenden Handlung.

## **11. GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG**

**11.1** Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet am Sitz der GESELLSCHAFT Linz oder in einer anderen österreichischen Landeshauptstadt statt. Eine Gesellschafterversammlung ist dann einzuberufen, wenn es das Interesse der GESELLSCHAFT erfordert.

**11.2** Die Einladung ist den Kommanditisten unter Angabe der Tagesordnung schriftlich mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin an die der GESELLSCHAFT zuletzt bekannt gegebene Adresse brieflich, per Fax oder per E-Mail zu übermitteln.

**11.3** Die Gesellschafterversammlung muss auch dann ohne Verzug einberufen werden, wenn Gesellschafter, deren Haftsummen gemeinsam mehr als 40 % (in Worten vierzig Prozent) der Gesamthaftsumme erreichen, die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks verlangen. Wird dem Verlangen nicht binnen 14 Tagen nach Aufforderung entsprochen, so können die Berechtigten selbst die Einberufung der Gesellschafterversammlung bewirken.

**11.4** Gesellschafter, deren Haftsummen gemeinsam mehr als 40 % (in Worten vierzig Prozent) der Gesamthaftsumme erreichen, haben das Recht, in einer von ihnen unterzeichneten Eingabe unter Aufführung der Gründe zu verlangen, dass weitere Gegenstände in die Tagesordnung der nächsten Gesellschafterversammlung aufgenommen werden, wenn sie dieses Begehren spätestens eine Woche vor dem Termin der Gesellschafterversammlung an die GESELLSCHAFT richten. Maßgebend ist das rechtzeitige Einlangen.

**11.5** Die KOMPLEMENTÄRIN oder ein von dieser mit der Vertretung beauftragter und bevollmächtigter Dritter leitet die Gesellschafterversammlung.

**11.6** Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter gemäß Punkt 11.2 ordnungsgemäß geladen sind und die KOMPLEMENTÄRIN anwesend bzw vertreten ist. Als ordnungsgemäße Ladung im Sinne dieser Bestimmung gilt die rechtzeitige Übermittlung der Einladung unter Angabe der Tagesordnung an die der GESELLSCHAFT zuletzt bekannt gegebene Adresse, wobei die Übermittlung brieflich, per Fax oder per E-Mail erfolgen kann.



- 11.7** Die Teilnahme an der Gesellschafterversammlung ist das höchstpersönliche Recht jedes Gesellschafters. Jedem NEUKOMMANDITISTEN steht es frei, sich in der Gesellschafterversammlung mit schriftlicher Stimmrechtsvollmacht ausgestatteten eigenberechtigten und der deutschen Sprache mächtigen Vertreter seiner Wahl vertreten zu lassen. Die schriftliche Vollmacht ist dem Vorsitzenden vor Beginn der Gesellschafterversammlung auszuhändigen.
- 11.8** Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung sind binnen angemessener Frist nach der Beschlussfassung in ein Protokoll aufzunehmen und den Gesellschaftern zur Kenntnis zu bringen. Einsprüche gegen Form und Inhalt des Protokolls sind innerhalb von einem Monat nach Absendung schriftlich mit Begründung gegenüber der GESELLSCHAFT geltend zu machen.
- 11.9** Die Protokolle über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung sind geordnet aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist richtet sich nach § 212 UGB (sieben Jahre).
- 11.10** Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung gemäß Punkt 11.7 trägt jeder Gesellschafter selbst.

## **12. BESCHLUSSFASSUNG**

### **12.1 Art der Beschlussfassung**

- 12.1.1** Die Beschlussfassungen der Gesellschafter zu den Beschlussgegenständen nach Punkt 12.4 (*Zustimmung zu außergewöhnlichen Geschäftshandlungen*) erfolgen ausschließlich in Gesellschafterversammlungen.
- 12.1.2** Die Beschlussfassungen der Gesellschafter zu sämtlichen sonstigen Beschlussgegenständen, sohin auch zu den Beschlussgegenständen nach Punkt 12.5 (*Zustimmung zu Gewöhnlichen Geschäftshandlungen*) sowie Punkt 12.6 (*Weisungen der NEUKOMMANDITISTEN*) erfolgen wahlweise in Gesellschafterversammlungen oder auf schriftlichem Wege in Form von Umlaufbeschlüssen.

### **12.2 Stimmrecht**

Das Stimmrecht der Gesellschafter bestimmt sich nach der Haftsumme; je EUR 1,-- (in Worten ein Euro) Haftsumme gewährt eine Stimme, wobei ein Kommanditist die aus einem Kommanditeil resultierenden Stimmrechte nur einheitlich ausüben kann.

Abweichend davon kommt der ALTKOMMANDITISTIN in den Beschlussgegenständen nach den Punkten 12.5 (*Zustimmung zu Gewöhnlichen Geschäftshandlungen*) und 12.6 (*Weisungen der NEUKOMMANDITISTEN*), sowie 13 (*EXIT - Durchführung eines Verwertungsverfahrens*) kein Stimmrecht zu.

### **12.3 Mehrheitserfordernisse**

Die Gesellschafter beschließen mit einfacher Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen, soweit nicht der Gesellschaftsvertrag oder zwingende gesetzliche Bestimmungen Abweichendes vorsehen.

### **12.4 Beschlussfassung betreffend Zustimmung zu Außergewöhnlichen Geschäftshandlungen**

- 12.4.1** Sämtliche über den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der GESELLSCHAFT hinausgehende Handlungen (§ 116 Abs 2 UGB) bedürfen der Zustimmung der Gesellschafter.
- 12.4.2** Eine solche Zustimmung kann nur in der Gesellschaftsversammlung, nicht aber im Wege des Umlaufverfahrens, mit den nachfolgend in diesem Punkt 12.4 genannten Mehrheiten erteilt werden.
- 12.4.3** Eine Mehrheit von mehr als **75 % (in Worten fünfundsiebzig Prozent)** der in der Gesellschafterversammlung gültig abgegebenen Stimmen ist erforderlich für die Zustimmung zu folgenden Handlungen:
- Änderungen des Gesellschaftsvertrages; wobei Änderungen der Punkte 4.11, 13, 14, 15, 17, 18, 19 und 22.5, zusätzlich noch der Zustimmung der KOMPLEMENTÄRIN bedürfen;
  - im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehene Entnahmen, wobei zusätzlich noch die Zustimmung der KOMPLEMENTÄRIN notwendig ist;



- (c) Auflösung der GESELLSCHAFT (wobei die Bestimmungen zur Auflösung der GESELLSCHAFT nach Punkt 14.3 von diesem Beschlusserfordernis unberührt bleiben);
- (d) Bestellung eines anderen geschäftsführenden und/oder vertretungsberechtigten Gesellschafters als die KOMPLEMENTÄRIN;
- (e) Bestellung einer anderen Liquidatorin als die KOMPLEMENTÄRIN nach Auflösung der GESELLSCHAFT. Eine Mehrheit von mehr als **50 % (in Worten fünfzig Prozent)** der in der Gesellschafterversammlung gültig abgegebenen Stimmen ist erforderlich für die Zustimmung zu allen sonstigen Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der GESELLSCHAFT hinausgehen und für die nach diesem Gesellschaftsvertrag oder nach dem Gesetz kein anderes Beschlusserfordernis vorgesehen ist.

## **12.5 Beschlussfassung betreffend Zustimmung zu Gewöhnlichen Geschäftshandlungen**

12.5.1 Über den vorhergehenden Punkt 12.4 hinaus bedürfen folgende in den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der GESELLSCHAFT fallenden Handlungen der Zustimmung der NEUKOMMANDITISTEN, welche entweder in der Gesellschaftsversammlung oder aber im Wege des Umlaufverfahrens mit den nachfolgend genannten Mehrheiten erfolgen kann.

12.5.2 Für die Zustimmung zu folgenden, in diesem Punkt 12.5.2 genannten Handlungen, ist eine Mehrheit von mehr als **50 % (in Worten fünfzig Prozent)** erforderlich.

- (a) Abschluss, Änderung oder Beendigung von Verträgen über die Erstellung eines wirtschaftlich, rechtlich und steuerlich abgestimmten Durchführungskonzeptes zur ertragbringenden Bewirtschaftung und Verwertung der LIEGENSCHAFT;
- (b) Erstmalige Festlegung der allgemeinen Grundsätze der Geschäftspolitik der Gesellschaft, einschließlich Strategien zum Ausbau, zum Betrieb und zur Verwertung der LIEGENSCHAFT;
- (c) Festlegung eines Investitionsplans betreffend Sanierung, Um- und Ausbauarbeiten der LIEGENSCHAFT sowie die Festlegung von Jahresbudgets;
- (d) Abschluss, Änderung oder Beendigung von Verträgen über Investitionen (darunter sind insbesondere Sanierungs-, Um- und Ausbauarbeiten der LIEGENSCHAFT zu verstehen), deren Kosten den Betrag von EUR 50.000,-- (in Worten Euro fünfzigtausend) übersteigen;
- (e) Abschluss, Änderung oder Beendigung von Maklerverträgen mit Maklern betreffend Suche von Ankermietern/-pächtern;
- (f) Abschluss der PROJEKTFINANZIERUNG; sowie im Falle der Überschreitung der notwendigen Investitionen über den Investitionsplan hinaus die Fremdfinanzierung eines allfällig erforderlichen Mehrbetrags durch die GESELLSCHAFT (zB durch Kredit- oder Darlehensaufnahme) sowie jede sonstige Aufnahme von Darlehen, Krediten oder Eingehen von Wechselverbindlichkeiten im Gesamtbetrag von mehr als EUR 650.000,-- (in Worten Euro sechshundertfünfzigtausend);
- (g) sowie Abschluss, Änderung oder Beendigung von Ankermiet- und / oder Ankerpachtverträgen; wobei als Ankermieter/-pächter solche Bestandnehmer angesehen werden, die mit der GESELLSCHAFT Miet- oder Pachtverträge über Bestandflächen abschließen, die zumindest 25 % (in Worten fünfundzwanzig Prozent) der Gesamtfläche des auf der LIEGENSCHAFT zu verwirklichenden / verwirklichten Bauvorhabens umfassen;
- (h) Gewährung von Darlehen oder Krediten sowie die Gewährung von Sicherheiten an Dritte, an denen die Gesellschaft keine Beteiligung hält, einschließlich die Übernahme von Bürgschaften oder Garantiehafungen für Dritte im Gesamtbetrag von mehr als EUR 50.000,-- (in Worten Euro fünfzigtausend).
- (i) Abschluss, Änderung oder Beendigung von Dienstleistungsverträgen mit Beratern, Gesellschaftern oder nahen Angehörigen gemäß § 32 IO, Ehegatten, Abkömmlingen von Gesellschaftern oder mit Gesellschaftern verbundenen Unternehmen (im Sinne des § 228 UGB), wenn die voraussichtliche Verpflichtung der Gesellschaft aus dem Vertrag während seiner Mindestlaufzeit den Betrag von EUR 200.000,-- (in Worten Euro zweihunderttausend) übersteigt.



12.5.3 Für Änderungen der von der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossenen Geschäftspolitik der GESELLSCHAFT ist eine Mehrheit von mehr als **80 % (in Worten achtzig Prozent)** erforderlich.

12.5.4 Mehrheitserfordernisse betreffend die Verwertung der LIEGENSCHAFT sind in den Punkten 14 (*Asset Deal*) und 15 (*Share Deal*) geregelt. Klarstellend festgehalten wird, dass die Verwertung der LIEGENSCHAFT Teil des Unternehmensgegenstands der GESELLSCHAFT ist und es durch die Verwertung der LIEGENSCHAFT (im Wege eines *Asset Deals* oder eines *Share Deals*) nicht zur Änderung des Unternehmensgegenstands der GESELLSCHAFT kommt.

## **12.6 Weisungsrecht der NEUKOMMANDITISTEN**

12.6.1 Über die vorhergehenden Punkte 12.4 und 12.5 hinaus steht den NEUKOMMANDITISTEN in Bezug auf sämtliche Angelegenheiten der GESELLSCHAFT (unabhängig davon, ob es sich um gewöhnliche oder außergewöhnliche Geschäftshandlungen handelt) ein Weisungsrecht gegenüber der KOMPLEMENTÄRIN zu.

12.6.2 Eine Weisung der NEUKOMMANDITISTEN an die KOMPLEMENTÄRIN gilt als erteilt, wenn eine Mehrheit von mehr als **50 % (in Worten fünfzig Prozent)** die Erteilung dieser Weisung beschließt.

12.6.3 Die Erteilung einer Weisung ist sowohl in Gesellschafterversammlungen, wie auch im Umlaufverfahren zulässig.

## **12.7 Stimmabgabe, Stimmzählung, Enthaltung**

12.7.1 Kommt es zur Abstimmung in der Gesellschafterversammlung, gelten Enthaltungen, nicht und verspätet abgegebene sowie sonst ungültige Stimmen als nicht abgegeben.

12.7.2 Ist eine Abstimmung über eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufwege zulässig und kommt es zu einer solchen, hat die schriftliche Stimmabgabe jedes Kommanditisten innerhalb eines Monats nach Absendung der Aufforderung zur Abstimmung bei der KOMPLEMENTÄRIN einzugehen. Widrigenfalls gelten die Stimmen der betroffenen Kommanditisten als nicht abgegeben.

12.7.3 Erfolgt eine Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung, ist die notwendige Mehrheit auf Basis der abgegebenen gültigen Stimmen zu berechnen.

12.7.4 Ist eine Abstimmung über eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufwege zulässig und kommt es zu einer solchen, ist die notwendige Mehrheit auf Basis der Gesamthaftsumme zu berechnen. Als Mehrheit von mehr als (bspw) 50 % (in Worten fünfzig Prozent) gilt sohin eine Mehrheit, die mehr als 50 % (in Worten fünfzig Prozent) der jeweils stimmberechtigten Gesamthaftsumme der GESELLSCHAFT repräsentiert.

## **12.8 Protokoll**

Die Ergebnisse der schriftlichen Stimmabgabe sind von der KOMPLEMENTÄRIN in einem Protokoll, das von dieser erstellt wird, festzuhalten und den NEUKOMMANDITISTEN in geeigneter Form, beispielsweise durch Übersendung einer Kopie des Protokolls, mitzuteilen.

## **12.9 Beschlussanfechtung**

Die im Umlaufverfahren oder in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat ab Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassung bzw des Versammlungsprotokolls angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

## **13. EXIT - DURCHFÜHRUNG EINES VERWERTUNGSVERFAHRENS**

13.1 Gemeinsame Zielsetzung der Gesellschafter ist eine möglichst gewinnbringende Verwertung der LIEGENSCHAFT. Die Gesellschafter stimmen unwiderruflich überein, dass die Verwertung der LIEGENSCHAFT Teil des Unternehmensgegenstands der GESELLSCHAFT ist.





**13.2** Zur Erreichung dieses Unternehmensgegenstands wird die GESELLSCHAFT bei von der KOMPLEMENTÄRIN im eigenen Ermessen zu beurteilendem Bedarf ein international tätiges, in der Verwertung von Hospitality-Immobilien erfahreneres Maklerunternehmen mit der Durchführung eines strukturierten Verwertungsverfahrens betreffend die LIEGENSCHAFT im Wege eines Asset Deals oder Share Deals (das „**VERWERTUNGSVERFAHREN**“) beauftragen. Die allfällige Beauftragung des Maklerunternehmens wird so erfolgen, dass die angestrebte Verwertung bis Ende Juni 2034 möglichst erfolgen kann.

**13.3** Die Ergebnisse des allfälligen VERWERTUNGSVERFAHRENS, insbesondere die erhaltenen Kaufanbote, werden den NEUKOMMANDITISTEN unverzüglich zur Kenntnis gebracht. Mit Vorliegen der Ergebnisse wird zusätzlich eine Gesellschafterversammlung einberufen. In dieser Gesellschafterversammlung wird die KOMPLEMENTÄRIN das Bestanbot zur Beschlussfassung vorlegen. Für den Fall, dass mehrere Angebote vorliegen und keines als Bestanbot identifiziert werden kann, wird die KOMPLEMENTÄRIN in der Gesellschafterversammlung den NEUKOMMANDITISTEN die in Frage kommenden Angebote zur Abstimmung darüber vorlegen, welches das Bestanbot darstellt. Darüber hinaus wird die KOMPLEMENTÄRIN die NEUKOMMANDITISTEN über sonstige Kaufanbote, die ihr außerhalb des VERWERTUNGSVERFAHRENS zugehen, nach Maßgabe des Punktes 26.1 informieren und bei Bedarf zusätzlich eine Gesellschafterversammlung einberufen.

## **14. EXIT: VERWERTUNG DER LIEGENSCHAFT (ASSET DEAL)**

### **14.1 Verwertung der Liegenschaft durch Verkauf der LIEGENSCHAFT durch die GESELLSCHAFT (Asset Deal) bei Erreichen oder Überschreiten des MINDESTPREISES**

14.1.1 Liegt der KOMPLEMENTÄRIN entweder nach Durchführung des VERWERTUNGSVERFAHRENS ein Bestanbot auf Erwerb der LIEGENSCHAFT (*Asset Deal*) oder zu einem sonstigen Zeitpunkt ein Anbot auf Erwerb der LIEGENSCHAFT (*Asset Deal*) vor, wonach

- (i) der erwerbende Dritte (die erwerbenden Dritten) zumindest den MINDESTPREIS bezahlt,
- (ii) der gebotene Kaufpreis mindestens dem im Auftrag der GESELLSCHAFT durch einen gerichtlich beideten Sachverständigen gutachterlich festgestellten Verkehrswert entspricht,
- (iii) der erwerbende Dritte (die erwerbenden Dritten) gemeinsam mit dem Anbot Nachweise über die dem Anbot zu Grunde liegende Transaktion notwendigen Eigen- und Fremdmittel übermittelt,
- (iv) die dem Angebot zu Grunde liegenden Konditionen marktübliche Haftungsbegrenzungen zu Gunsten der verkaufenden GESELLSCHAFT vorsehen und / oder eine Enthftung der Kommanditisten durch Übernahme des Gewährleistungsrisikos durch eine Versicherung erfolgt,

verpflichten sich die Gesellschafter, in der Bezug habenden Gesellschafterversammlung einen Beschluss zur Annahme des Anbots zu fassen.

14.1.2 Die Verpflichtung der Gesellschafter zur Fassung des Verkaufsbeschlusses gemäß Punkt 14.1.1 entfällt, wenn die Gesellschafter dies mit einer Mehrheit von 75 % (in Worten: fünfundsiebzig Prozent) der in der Gesellschafterversammlung gültig abgegebenen Stimmen beschließen.

### **14.2 Verwertung der Liegenschaft durch Verkauf der LIEGENSCHAFT durch die GESELLSCHAFT (Asset Deal) bei Nicht-Erreichen des MINDESTPREISES**

Liegt der KOMPLEMENTÄRIN nach Durchführung des VERWERTUNGSVERFAHRENS ein Bestanbot auf Erwerb der LIEGENSCHAFT (*Asset Deal*) oder zu einem sonstigen Zeitpunkt ein Anbot auf Erwerb der LIEGENSCHAFT vor, das die in Punkt 14.1.1 lit i)-iii) genannten Mindestkonditionen nicht erfüllt, kann das Angebot von den Kommanditisten durch Fassung eines Verkaufsbeschlusses mit einer Mehrheit von 75 % (in Worten: fünfundsiebzig Prozent) der in der Gesellschafterversammlung gültig abgegebenen Stimmen angenommen werden.

### **14.3 Asset Deal und Auflösung der GESELLSCHAFT**

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Gesellschafter, die LIEGENSCHAFT zu verwerten, verpflichten sich die Gesellschafter, im Anschluss an die Verwertung der LIEGENSCHAFT durch die GESELLSCHAFT (*Asset Deal*) gemäß des nach Punkt 14.1 und 14.2 gefassten Veräußerungsbeschlusses die Auflösung der GESELLSCHAFT zu beschließen.



## **15. EXIT: VERWERTUNG DER LIEGENSCHAFT DURCH VERKAUF ALLER KOMMANDITANTEILE (SHARE DEAL)**

### **15.1 Verwertung der LIEGENSCHAFT durch Verkauf aller Kommanditanteile (*Share Deal*) bei Erreichen oder Überschreiten des MINDESTPREISES**

15.1.1 Liegt der KOMPLEMENTÄRIN nach Durchführung des VERWERTUNGSVERFAHRENS ein Bestangebot auf Erwerb der LIEGENSCHAFT durch Verkauf aller Kommanditanteile (*Share Deal*) oder zu einem sonstigen Zeitpunkt ein solches Anbot auf Erwerb der LIEGENSCHAFT durch Verkauf aller Kommanditanteile (*Share Deal*) vor, wonach

- (i) der der Berechnung des Kaufpreises für 100 % (in Worten hundert Prozent) der Kommanditanteile auf einer ‚*debt-and-cash-free*‘-Basis zu Grunde gelegte Wert der LIEGENSCHAFT zumindest (a) dem MINDESTPREIS sowie (b) dem im Auftrag der GESELLSCHAFT durch einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen gutachterlich festgestellten Verkehrswert entspricht,
- (ii) der erwerbende Dritte (die erwerbenden Dritten) gemeinsam mit seinem Anbot Nachweise über die dem Anbot zu Grunde liegende Transaktion notwendigen Eigen- und Fremdmittel übermittelt,
- (iii) die dem Angebot zu Grunde liegenden Konditionen marktübliche Haftungsbegrenzungen zu Gunsten der verkaufenden GESELLSCHAFT vorsehen und / oder eine Enthftung der Kommanditisten durch Übernahme des Gewährleistungsrisikos durch eine Versicherung erfolgt,

liegt ein „**VERWERTUNGSFALL SHARE DEAL**“ vor.

15.1.2 Bei Vorliegen eines VERWERTUNGSFALLS SHARE DEAL kommen die Regeln des Punktes 16 (*Mitverkaufspflicht im Verwertungsfall SHARE DEAL*) zur Anwendung; es sei denn, dass sich eine Mehrheit von 75% (in Worten: fünfundsiebzig Prozent) der in der Gesellschafterversammlung gültig abgegebenen Stimmen dagegen ausspricht.

### **15.2 Verwertung der Liegenschaft durch Verkauf aller Kommanditanteile (*Share Deal*) bei Nicht-Erreichen des MINDESTPREISES**

15.2.1 Liegt der KOMPLEMENTÄRIN nach Durchführung des VERWERTUNGSVERFAHRENS ein Bestangebot auf Erwerb der LIEGENSCHAFT durch Erwerb aller (Kommandit-)Anteile an der Gesellschaft (*Share Deal*) oder zu einem sonstigen Zeitpunkt ein solches Anbot auf Erwerb der LIEGENSCHAFT durch Erwerb aller (Kommandit-)Anteile an der Gesellschaft (*Share Deal*) vor, das die in Punkt 15.1 lit i)-iii) genannten Mindestkonditionen nicht erfüllt, kann das Angebot von den Kommanditisten durch Fassung eines Verkaufsbeschlusses mit einer Mehrheit von 75 % der in der Gesellschafterversammlung gültig abgegebenen Stimmen angenommen werden.

15.2.2 Wird ein solcher Beschluss zur Verwertung der Liegenschaft durch Verkauf aller Kommanditanteile (*Share Deal*) mit der notwendigen Mehrheit nach Maßgabe dieses Punktes 15.2 gefasst, liegt ebenfalls ein „**VERWERTUNGSFALL SHARE DEAL**“ vor. Diesfalls kommen wiederum die Regeln des Punktes 16 (*Mitverkaufspflicht im Verwertungsfall SHARE DEAL*) zur Anwendung.

## **16. MITVERKAUFSPFLICHT IM VERWERTUNGSFALL SHARE DEAL**

**16.1** Tritt ein VERWERTUNGSFALL SHARE DEAL ein, sind alle Kommanditisten, sohin gegebenenfalls auch jene, die gegen den entsprechenden Beschluss gestimmt haben oder keine (gültige) Stimme abgegeben haben (die „**MITVERKAUFSPFLICHTETEN**“) verpflichtet, ihre Kommanditanteile zu den Konditionen des dem VERWERTUNGSFALL SHARE DEAL zu Grunde liegenden Angebots zu veräußern.

**16.2** Diesfalls hat jeder Kommanditist binnen 14 Tagen ab Eintritt des VERWERTUNGSFALLS SHARE DEAL bei sonstiger Verpflichtung zum Schadenersatz alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und Beschlüsse zu unterfertigen, die zur Umsetzung der sich aus diesem Punkt 16 ergebenden Mitverkaufspflicht erforderlich sind.



## **17. CALL OPTION DER IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG AG ZUR ABSICHERUNG DER MITVERKAUFSPFLICHT IM VERWERTUNGSFALL SHARE DEAL**

**17.1** Zur Absicherung der in Punkt 16 normierten Mitverkaufspflicht im VERWERTUNGSFALL SHARE DEAL erstattet jeder NEUKOMMANDITIST der IFA Institut für Anlageberatung AG und / oder einer oder mehreren von ihr namhaft gemachten Gesellschaften („**ANBOTSEMPFÄNGERIN**“) für sich und seine Rechtsnachfolger das Angebot auf Kauf seines Kommanditanteils an der GESELLSCHAFT nach Maßgabe dieses Punktes 17.

**17.2** Die ANBOTSEMPFÄNGERIN nimmt diese Optionseinräumungen an.

**17.3** Die Abtretungsangebote gemäß Punkt 17.1 sind befristet bis zum Ablauf des 30.06.2035. Ein Abtretungsangebot erlischt daher, wenn es durch die Optionsberechtigte nicht spätestens bis zum Ablauf dieses Datums angenommen wird.

**17.4** Die Annahme gilt als rechtzeitig, wenn sie von der ANBOTSEMPFÄNGERIN bis zum letzten Tag der Bindungsfrist rechtswirksam nach Maßgabe des Punktes 27.3 erklärt wird. Klarstellend festgehalten wird, dass die ANBOTSEMPFÄNGERIN auch bloß einzelne der Abtretungsangebote gemäß Punkt 17.1 annehmen kann.

**17.5** Das Abtretungsangebot eines NEUKOMMANDITISTEN kann neben den in den Punkten 17.3 und 17.4 beschriebenen Ausübungsvoraussetzungen von der ANBOTSEMPFÄNGERIN nur dann angenommen werden, wenn der jeweilige NEUKOMMANDITIST zum Zeitpunkt der Ausübung trotz (i) Vorliegens eines VERWERTUNGSFALLS SHARE DEAL und (ii) schriftlicher Aufforderung zur Einhaltung seiner sich aus Punkt 16.2 ergebenden Verpflichtungen samt Setzung einer angemessenen Nachfrist von maximal 14 Werktagen diesen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist.

**17.6** Der Kauf- und Abtretungspreis, den die ANBOTSEMPFÄNGERIN im Falle der Annahme eines Abtretungsangebots gemäß Punkt 17.1 zu bezahlen hat, entspricht dem Kaufpreis, der gemäß dem VERWERTUNGSFALL SHARE DEAL zu Grunde liegenden Angebot anteilig auf den Kommanditanteil des jeweils abtretenden NEUKOMMANDITISTEN entfällt.

**17.7** Durch die rechtswirksame Annahme der eingeräumten Abtretungsangebote kommt - ohne dass es dazu des Abschlusses eines zusätzlichen Vertrages bedarf - zwischen der ANBOTSEMPFÄNGERIN als Käuferin einerseits und dem jeweiligen NEUKOMMANDITISTEN als abtretendem Gesellschafter und Verkäufer andererseits – ein Anteilskaufvertrag mit der Maßgabe zustande, dass

- (i) sich der Kauf- und Abtretungspreis nach Maßgabe von Punkt 17.6 ermittelt,
- (ii) dieser Kauf- und Abtretungspreis binnen 5 Werktagen nach Rechtswirksamkeit des Anteilskaufvertrages zur Zahlung fällig ist,
- (iii) der dingliche Übergang des abtretungsgegenständlichen Kommanditanteiles auf die Käuferin erst mit der vollständigen Bezahlung des Kauf- und Abtretungspreises für den Kommanditanteil erfolgt, und
- (iv) der NEUKOMMANDITIST als Verkäufer im Rahmen der Gewährleistung lediglich dafür einzustehen hat, dass sein abtretungsgegenständlicher Kommanditanteil nicht mit irgendwelchen Rechten Dritter belastet ist und sämtliche auf diesen Kommanditanteil entfallenden Zahlungsverpflichtungen bereits erfüllt wurden.

## **18. CALL OPTION DER IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG AG BEI NICHT-PLATZIERUNG DER KOMMANDITANTEILE**

**18.1** Jeder NEUKOMMANDITIST erstattet der ANBOTSEMPFÄNGERIN für sich und seine Rechtsnachfolger das Angebot auf Kauf seines Kommanditanteils an der GESELLSCHAFT nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Punktes 18.

**18.2** Die ANBOTSEMPFÄNGERIN nimmt diese Optionseinräumung an.



- 18.3** Die Abtretungsangebote gemäß Punkt 18.1 sind befristet bis zum Ablauf des 31.03.2022. Die Abtretungsangebote erlöschen daher, wenn sie durch die Optionsberechtigte nicht spätestens bis zum Ablauf dieses Datums angenommen werden. Klarstellend festgehalten wird, dass die ANBOTSEMPFÄNGERIN stets nur sämtliche Abtretungsangebote gemäß Punkt 18.1 in Einem, nicht aber bloß einzelne der Abtretungsangebote gemäß Punkt 18.1 annehmen kann.
- 18.4** Die Annahme gilt als rechtzeitig, wenn sie von der ANBOTSEMPFÄNGERIN bis zum letzten Tag der Bindungsfrist rechtswirksam nach Maßgabe des Punktes 27.3 erklärt wird.
- 18.5** Die Abtretungsangebote der NEUKOMMANDITISTEN können neben den in den Punkten 18.3 und 18.4 beschriebenen Ausübungsvoraussetzungen von der ANBOTSEMPFÄNGERIN nur dann angenommen werden, wenn zum Zeitpunkt der Ausübung auf die von allen NEUKOMMANDITISTEN entfallenden Kommanditanteile eine Gesamthaftsumme von weniger als EUR 4.800.000,-- (in Worten Euro vier Millionen achthunderttausend) und sohin weniger als 80 % (in Worten achtzig Prozent) der Gesamthaftsumme entfällt.
- 18.6** Der Kauf- und Abtretungspreis, den die ANBOTSEMPFÄNGERIN im Falle der Annahme der Abtretungsangebote zu bezahlen hat, beträgt je MINDESTANTEIL EUR 45.900,-- (in Worten Euro fünfundvierzigtausendneuhundert) plus 4 % (in Worten vier Prozent) Zinsen p.a. vom Tag des Beitritts des jeweiligen NEUKOMMANDITISTEN bis zum Tag der Annahme des Abtretungsangebots (jeweils inklusive) und erhöht sich für Anteile der auf einen abtretenden NEUKOMMANDITISTEN entfallenden Haftsumme, die den MINDESTANTEIL überschreiten, aliquot.
- 18.7** Durch die rechtswirksame Annahme der eingeräumten Abtretungsangebote kommt - ohne dass es dazu des Abschlusses eines zusätzlichen Vertrages bedarf - zwischen der ANBOTSEMPFÄNGERIN als Käuferin einerseits und dem jeweiligen NEUKOMMANDITISTEN als abtretendem Gesellschafter und Verkäufer andererseits ein Anteilskaufvertrag mit der Maßgabe zustande, dass
- (i) sich der Kauf- und Abtretungspreis nach Maßgabe von Punkt 18.6 ermittelt,
  - (ii) dieser Kauf- und Abtretungspreis binnen 5 (in Worten fünf) Werktagen nach Rechtswirksamkeit des Anteilskaufvertrages zur Zahlung fällig ist,
  - (iii) der dingliche Übergang des abtretungsgegenständlichen Kommanditanteiles auf die Käuferin erst mit der vollständigen Bezahlung des Kauf- und Abtretungspreises für den Kommanditanteil erfolgt, und
  - (iv) der NEUKOMMANDITIST als Verkäufer im Rahmen der Gewährleistung lediglich dafür einzustehen hat, dass sein abtretungsgegenständlicher Kommanditanteil nicht mit irgendwelchen Rechten Dritter belastet ist und sämtliche auf diesen Kommanditanteil entfallenden Zahlungsverpflichtungen bereits erfüllt wurden.
- 18.8** Die ANBOTSEMPFÄNGERIN ersetzt den NEUKOMMANDITISTEN das einbezahlte AUFGELD plus 4 % (in Worten vier Prozent) Zinsen p.a. vom Tag des Beitritts des jeweiligen NEUKOMMANDITISTEN bis zum Tag der Annahme des Abtretungsangebots (jeweils inklusive) sowie allfällige - aufgrund der Ausübung der Option entsprechend dieses Punktes 18. - entstandene wirtschaftliche Nachteile (zB Beratungshonorar). Ausgeschlossen davon ist ein Ersatz von etwaigem Gewinnentgang.
- 18.9** Die Abtretungsangebote gemäß Punkt 18.1 werden unabhängig und selbständig von den Abtretungsangeboten gemäß Punkt 17.1 erstattet. Ein Erlöschen der Abtretungsangebote gemäß Punkt 18.1 hat daher keine Auswirkung auf den Fortbestand der Abtretungsangebote gemäß Punkt 17.1.

## **19. VERGÜTUNG UND KOSTENERSATZ**

- 19.1** Die KOMPLEMENTÄRIN erhält für die Übernahme des Haftungsrisikos bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 vorweg einmalig ein Haftungsentgelt in Höhe von EUR 100.000,-- (in Worten Euro einhunderttausend). Ab dem Geschäftsjahr 2025 erhält die KOMPLEMENTÄRIN jährlich ein Haftungsentgelt in Höhe von EUR 10.000,-- (in Worten Euro zehntausend). Es wird die Wertbeständigkeit des ab dem Geschäftsjahr 2026 zu zahlenden Haftungsentgeltes vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 oder ein an seine Stelle tretender Index (Bezugsgröße: Jänner 2025).





- 19.2** Hinsichtlich der Kosten der Geschäftsführung bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 erhält die KOMPLEMENTÄRIN eine Leistungsvergütung in Höhe von einmalig EUR 100.000,- (in Worten Euro einhunderttausend). Ab dem Geschäftsjahr 2025 erhält die KOMPLEMENTÄRIN den Ersatz ihrer notwendigen Kosten für die Geschäftsführung im Betrag von jährlich EUR 40.000,- (in Worten Euro vierzigtausend). Es wird die Wertbeständigkeit des ab dem Geschäftsjahr 2026 zu zahlenden Geschäftsführungsentgeltes vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von Statistik Austria monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2015 oder ein an seine Stelle tretender Index (Bezugsgröße: Jänner 2025). Haftungs- und Geschäftsführungsentgelt sind auch dann von der GESELLSCHAFT zu tragen, wenn dadurch ein Jahresverlust entsteht oder vergrößert wird.
- 19.3** Allfällige Sonderwerbungskosten eines KOMMANDITISTEN sind der GESELLSCHAFT bis längstens drei Monate nach dem Ende jedes Geschäftsjahres bekannt zu geben.

## **20. JAHRESABSCHLUSS, GEWINN- UND VERLUSTVERTEILUNG UND AUSSCHÜTTUNG**

- 20.1** Der Jahresabschluss für das jeweils vergangene Geschäftsjahr ist innerhalb der gesetzlichen Fristen zu erstellen. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses gelten die gesetzlichen Bestimmungen und die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Spätestens bis zum Ablauf des zweiten Monats auf die Erstellung nachfolgenden Monats hat die KOMPLEMENTÄRIN den NEUKOMMANDITISTEN diese Aufstellungen zur Kenntnisnahme zu übermitteln.
- 20.2** Sämtliche Konten und Abschlüsse werden ausschließlich in Euro auf Grundlage der österreichischen Rechnungslegungsvorschriften geführt bzw. erstellt. Der Jahresabschluss wird daraus abgeleitet und gemäß den gesetzlichen Vorschriften ebenfalls in Euro erstellt.
- 20.3** Der nach Abzug der als Aufwand erfassten Haftungsprovision und Geschäftsführungsvergütung für die KOMPLEMENTÄRIN verbleibende Gewinn oder Verlust wird auf die NEUKOMMANDITISTEN im Verhältnis ihrer Haftsummen aufgeteilt.
- 20.4** Jedem Kommanditisten ist der sich aus dem Jahresabschluss für ihn ergebende anteilige Jahresgewinn auf seinem Verrechnungskonto gutzuschreiben. Darüber entscheidet die KOMPLEMENTÄRIN mit pflichtgemäßer unternehmerischer Sorgfalt unter Bedachtnahme der Schaffung einer entsprechenden Liquiditätsreserve. Zudem ist die KOMPLEMENTÄRIN im alleinigen Ermessen (ohne Zustimmung oder Beschlussfassung der übrigen Gesellschafter der GESELLSCHAFT) berechtigt, auf dem Kapitalrücklagenkonto verbuchte ungebundene Kapitalrücklagen ergebniswirksam aufzulösen. Es erfolgt keine Gutschrift des Jahresgewinns auf das Verrechnungskonto, wenn der Gewinn zur Auffüllung eines vorangegangenen Verlusts erforderlich ist.
- 20.5** Soweit nicht Verlustvorträge auf den Kapitalberichtigungskonten auszugleichen sind, können die Gesellschafter das jeweilige Guthaben auf ihren Verrechnungskonten entnehmen. Die Entnahmen können ab Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr, auf das sich der Jahresabschluss bezieht, vorgenommen werden. Über weitere Entnahmerechte beschließt die Gesellschafterversammlung, sofern dies die Liquidität der GESELLSCHAFT zulässt.

## **21. DAUER DER GESELLSCHAFT, GESCHÄFTSJAHR**

- 21.1** Die GESELLSCHAFT wird auf unbestimmte Zeit errichtet.
- 21.2** Das erste Geschäftsjahr beginnt mit dem Tag der Eintragung der GESELLSCHAFT im Firmenbuch und endet am darauffolgenden 31. Dezember. Die folgenden Geschäftsjahre entsprechen dem Kalenderjahr.



## 22. KÜNDIGUNG UND AUSEINANDERSETZUNG DER GESELLSCHAFT

- 22.1** Jeder Gesellschafter ist berechtigt, die GESELLSCHAFT zum Ende eines Geschäftsjahres aufzukündigen. Die Kündigung hat mindestens 6 Monate vor diesem Zeitpunkt mittels eingeschriebenen Briefs an die GESELLSCHAFT zu erfolgen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Kündigung die Postaufgabe maßgebend ist. Das Recht zur Kündigung durch einen NEUKOMMANDITISTEN kann erstmalig mit Wirkung zum 31.12.2034 ausgeübt werden.
- 22.2** Im Falle der Kündigung der GESELLSCHAFT durch einen NEUKOMMANDITISTEN nach dem 31.12.2034 fassen die übrigen Gesellschafter gemäß Punkt 22 einstimmig einen Fortsetzungsbeschluss, wonach die GESELLSCHAFT unter den übrigen Gesellschaftern fortbestehen soll und demgemäß der kündigende Gesellschafter aus der GESELLSCHAFT ausscheidet.
- 22.3** Der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen, der den übrigen Gesellschaftern zuwächst, ist wie folgt zu ermitteln:
- Der Wert des Gesellschaftsvermögens stellt den Wert der LIEGENSCHAFT auf ‚*debt-free and cash-free basis*‘ dar, wobei der Wert der LIEGENSCHAFT von einem gerichtlich beeedeten Sachverständigen aus dem Immobilienwesen für den Stichtag (Tag des Ausscheidens des Gesellschafters) zu ermitteln ist.
  - Der ermittelte Wert wird im Hinblick auf den Gesellschaftszweck um 15 % (in Worten fünfzehn Prozent) verkürzt.
  - Verbleibt ein positiver Wert des Gesellschaftsvermögens, so erhält der ausscheidende Gesellschafter den seinem Kapitalanteil entsprechenden Anteil am Gesellschaftsvermögen in bar, wobei von diesem Barbetrag die Verbindlichkeiten des ausscheidenden Gesellschafters gegenüber der GESELLSCHAFT, einschließlich noch ausstehender (fälliger und noch nicht fälliger) Einlageverpflichtungen in Abzug zu bringen sind (der „**ABFINDUNGSBETRAG**“). Der ABFINDUNGSBETRAG ist nach Ablauf von 6 Monaten nach dessen Feststellung zur Zahlung fällig.
- 22.4** Die Kosten für die Erstellung des Sachverständigengutachtens gemäß Punkt 22.3 lit (a) sind vom ausscheidenden Gesellschafter alleine zu tragen.
- 22.5** Im Falle einer Kündigung seitens einer Komplementärin können die übrigen Gesellschafter durch einfachen Mehrheitsbeschluss eine neue Komplementärin bestellen.

## 23. INSOLVENZ EINES GESELLSCHAFTERS, PRIVATGLÄUBIGERKÜNDIGUNG SOWIE GERICHTLICHE KÜNDIGUNG

- 23.1** Kündigung der GESELLSCHAFT (durch einen Gesellschafter aber auch durch gerichtliche Entscheidung), Kündigung eines Privatgläubigers eines Gesellschafters gemäß § 135 UGB sowie Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Gesellschafters oder Abweisung desselben mangels Masse haben nicht die Auflösung der GESELLSCHAFT zur Folge, soweit die Auflösung nicht die zwingende Rechtsfolge ist. Die GESELLSCHAFT wird von den übrigen Gesellschaftern unter diesen fortgesetzt. In derartigen Fällen scheidet der betreffende Gesellschafter mit dem Ende des Geschäftsjahres aus der GESELLSCHAFT aus. Der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen wächst den übrigen Gesellschaftern zu und errechnet sich der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters am Gesellschaftervermögen gemäß den Bestimmungen des Punktes 22.3.



## **24. AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT, LIQUIDATION**

**24.1** Die Liquidation der GESELLSCHAFT erfolgt durch die KOMPLEMENTÄRIN oder eine von ihr bestimmte natürliche oder juristische Person als Liquidatorin.

**24.2** Es erfolgt eine Verilberung des Gesellschaftsvermögens und nach Abzug der Verbindlichkeiten der GESELLSCHAFT die Aufteilung des Barvermögens an die Gesellschafter nach dem Verhältnis der Haftsummen, wobei der an jeden Gesellschafter auszuzahlende Barbetrag um die Verbindlichkeiten, einschließlich noch ausstehender (fälliger und noch nicht fälliger) Einlageverpflichtungen dieses Gesellschafters gegenüber der GESELLSCHAFT zu reduzieren ist und der dadurch freiwerdende Betrag wiederum an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligungen an der GESELLSCHAFT auszukehren ist. Ergibt sich dabei ein Debetsaldo zu Lasten eines Gesellschafters, so ist dieser Debetsaldo vom betroffenen Gesellschafter unverzüglich auszugleichen.

**24.3** Im Rahmen der Liquidation sind zunächst die Verbindlichkeiten der GESELLSCHAFT gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Das danach verbleibende Vermögen wird unter Einbeziehung der Kapitalkonten an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung am Gesellschaftsvermögen (also im Verhältnis ihrer Haftsummen) ausgezahlt. Eine Haftung der KOMPLEMENTÄRIN für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist in diesem Fall ausgeschlossen.

**24.4** Der Liquidator erhält für seine Tätigkeit eine angemessene Vergütung.

## **25. WETTBEWERBSVERBOT**

Die Gesellschafter vereinbaren hiermit, dass das Wettbewerbsverbot gemäß § 112 UGB ausgeschlossen wird.

## **26. BERICHTERSTATTUNG**

**26.1** Die KOMPLEMENTÄRIN wird den NEUKOMMANDITISTEN insbesondere folgende Informationen zur Verfügung stellen:

- (i) Jahresabschluss auf jährlicher Basis;
- (ii) jährlicher Bericht über die wesentlichen Tätigkeiten der GESELLSCHAFT im abgelaufenen Geschäftsjahr;
- (iii) halbjährlicher Bericht über Baufortschritt und Baukosten während der Bauphase;
- (iv) allfällige sonstige Berichte ohne schuldhaftes Zögern, sofern es das Wohl der GESELLSCHAFT erfordert.

**26.2** Darüber hinaus kann jeder NEUKOMMANDITIST von der KOMPLEMENTÄRIN über die Bestimmung des § 166 UGB Auskunft über die Angelegenheiten der GESELLSCHAFT verlangen. Die KOMPLEMENTÄRIN wird, sofern es sich um ein berechtigtes Auskunftsverlangen handelt, binnen angemessener Frist Auskunft erstatten.

**26.3** Weiters ist jedem NEUKOMMANDITISTEN (auf eigene Kosten) Einsicht in die Bücher und Schriften der GESELLSCHAFT zu gewähren. Die NEUKOMMANDITISTEN haben bei der Wahrnehmung von Informationsrechten auf die betrieblichen Erfordernisse des Unternehmens Rücksicht zu nehmen.

## **27. SONSTIGE VERTRAGSBESTIMMUNGEN**

**27.1** Die Kosten für diesen Vertrag und dessen Durchführung einschließlich etwa in diesem Zusammenhang anfallender Steuern und Gebühren aller Art trägt die GESELLSCHAFT.

**27.2** Änderungen oder Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.



- 27.3** Mitteilungen und Erklärungen, welche Rechtswirkungen begründen, haben, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nichts Abweichendes bestimmt ist, durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Für die Fristeinholung maßgeblich ist, soweit in diesem Vertrag nicht abweichend bestimmt, das Datum der Postaufgabe.
- 27.4** Die NEUKOMMANDITISTEN stimmen ausdrücklich zu, dass die auf Grund dieses Gesellschaftsvertrages erhobenen Daten automationsunterstützt verarbeitet werden und an die mit der Abwicklung dieses Gesellschaftsvertrages befassten Unternehmen, insbesondere die mit der Durchführung des Zahlungsverkehrs beauftragten Kreditinstitute übermittelt werden. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, etwaige Änderungen seiner in den Zeichnungsunterlagen getätigten Angaben der GESELLSCHAFT unverzüglich mitzuteilen.
- 27.5** Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages nichtig sein oder werden, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen dessen ungeachtet gültig. Die Gesellschafter verpflichten sich, anstelle der nichtigen Vertragsbestimmung eine andere Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlich angestrebten Zweck in rechtlich zulässiger Weise möglichst nahekommt. Sinngemäß Gleiches gilt für die Füllung allfälliger unbeabsichtigter Lücken im Gesellschaftsvertrag.
- 27.6** Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Gesellschaftsvertrag ist das Landesgericht Linz. Die Gesellschafter vereinbaren die Anwendung österreichischen Rechts unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen.
- 27.7** Sämtliche Anlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Gesellschaftsvertrags. Der NEUKOMMANDITIST bestätigt hiermit ausdrücklich die Kenntnisnahme der an ihn übergebenen ausführlichen Dokumentation ‚V33 – *Das neue Quartier am Tor zur Salzburger Altstadt*‘ in der sämtliche dieser Anlagen enthalten sind.



# **PROTOKOLL**

## **über die Gesellschafterversammlung der V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG am 22.12.2021**

**Ort:** Telefon-/Videokonferenz

**Beginn:** 18.00 Uhr

### **Tagesordnungspunkte:**

1. Begrüßung
2. Erläuterung der rechtlichen Situation
  - Kauf- und Abtretungsvertrag
  - Gesellschaftsvertrag
3. Erläuterung der steuerlichen Situation
  - steuerliche Konzeption
  - laufende Steuerberatung
4. Vorstellung des Durchführungskonzeptes zur ertragbringenden Entwicklung und Verwertung der Liegenschaft
5. Finanzierung
6. Beauftragungen/ Beschlüsse
  - Beschlussfassung über den Abschluss eines Totalunternehmervertrages mit der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH
  - Beschlussfassung über den Abschluss eines Hotelentwicklungsvertrages / Pachtvertrages mit der numa group gmbH
  - Beschlussfassung über die rechtliche und wirtschaftliche Grundkonzeption zum Projekt gemäß der IFW Immobilien- und Finanzierungsberatung GmbH
  - Beschlussfassung über die steuerliche Grundkonzeption zum Projekt gemäß der TPA Steuerberatung GmbH
  - Beschlussfassung über die steuerlichen Verluste (nur) der Neukommanditist:innen
  - Beschlussfassung über die fortlaufende Wirtschaftlichkeitsanalysen durch die IFW Immobilien- und Finanzierungsberatung GmbH
  - Beschlussfassung über den Abschluss eines Auftrages und Vertrages zur wirtschaftlichen Betreuung mit der IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH
  - Beschlussfassung über den Abschluss eines Auftrages zur Finanzierungsbeschaffung mit der IFA Institut für Anlageberatung AG

- Beschlussfassung über die Beauftragung der SCWP Schindhelm Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH mit der Erstellung der Kauf- und Abtretungsverträge bzw. Gesellschaftsvertrag und im Zusammenhang mit der Finanzierungstreuhandenschaft
- Beschlussfassung über die Beauftragung der WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH & Co KG mit der Erstellung des Hotelentwicklungsvertrages und des Hotelpachtvertrages
- Beschlussfassung über die Beauftragung der Writzmann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung mit der laufenden Steuerberatung
- Ermächtigung der IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH die Hausverwaltung durch die ima Immobilien Management GmbH und die Erstvermietung zu beauftragen
- Beschlussfassung Gesellschafterdarlehen Freude am Wohnen-Wohnbau-GmbH
- Beschlussfassung IFA-Werbemaßnahmen

## 7. Allfälliges

### 1. Begrüßung

Herr DI Michael Baert, Vorstand der IFA AG und Geschäftsführer der Condoreal drei GmbH, begrüßt die per Videozuschaltung anwesenden neuen Gesellschafter:innen der V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG, beglückwünscht sie zur Investitionsentscheidung und stellt die Projektpartner vor.

### 2. Erläuterung der rechtlichen Situation

Herr Dr. Lukas Leitner, LL.M., Rechtsanwälte der SCWP Schindhelm Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH berichtet wie folgt:

#### Kauf- und Anteilsabtretung

Die **V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG** ist bürgerliche **Eigentümerin** der Liegenschaft EZ 80608, EZ 80591, Katastralgemeinde 56537 Salzburg mit der Anschrift Funkestraße 4 / Vogelweiderstraße 33 in 5020 Salzburg. Die Gesellschaftsstruktur wird wie folgt aussehen: Die **Condoreal drei GmbH** ist **Komplementärin**, welche als solche unbeschränkt haftet und die Gesellschaft selbständig vertritt. Sie ist eine **reine Arbeitsgesellschafterin** und als solche weder am Vermögen, noch am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt. Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH überträgt als Alt-Kommanditistin der Gesellschaft ihre Gesellschaftsanteile an die Neu-Kommanditisten.

Der **Kommanditanteil ist nicht mit Rechten Dritter belastet** und kann ins freie Eigentum der Käufer:innen übertragen werden. Mit Ausnahme der aus dem Grundbuch ersichtlichen oder sonst offen gelegten Belastungen ist die Liegenschaft frei von Rechten Dritter, frei von weiteren bürgerlichen und außerbürgerlichen sowie weiteren privat- oder öffentlich-rechtlichen Lasten.

Zur **Sicherstellung** aller Forderungen der Alt-Kommanditistin an Hauptverbindlichkeiten (Zahlung der zweiten Rate des Kaufpreises) und aller daraus resultierenden Nebenverbindlichkeiten **verpfänden die Neu-Kommanditist:innen ihren Kommanditanteil an die Alt-Kommanditistin**.

Mit den vorliegenden Kauf- und Anteilsabtretungsverträgen werden von der Alt-Kommanditistin, der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH Kommanditanteile an der V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG an die übernehmenden Gesellschafter:innen entgeltlich übertragen. Mit Stichtag 22.12.2021 sind von 15,9% aller Kommanditanteile die Kaufverträge allseitig unterfertigt. Der Übergang der Kommanditanteile sowie sämtlicher damit verbundener Rechte und Pflichten auf die Kommanditist:innen erfolgt am Tag der Gegenzeichnung des Kauf- und Anteilsabtretungsvertrags durch die Alt-Kommanditistin um 24:00 Uhr.

### Gesellschaftsvertrag

Der den Neukommanditist:innen zur Kenntnis gebrachte Gesellschaftsvertrag ersetzt den bestehenden Gesellschaftsvertrag und tritt mit dem wirksamen Beitritt des ersten Neukommanditist:in in Kraft.

Der Gesellschaftsvertrag regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Kommanditist:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Kommanditist:innen zum Komplementär. Darüber hinaus stellt der Gesellschaftsvertrag sicher, dass die wesentlichen Entscheidungsbefugnisse in Bezug auf die Geschäftsführung den Kommanditist:innen obliegen. Durch entsprechende Beschlussfassungen ist die Condoreal drei GmbH daher bevollmächtigt, anstehende Geschäftsführungsmaßnahmen umzusetzen.

Die Parteien beabsichtigen die **Entwicklung, Bewirtschaftung und Verwertung** der Liegenschaft EZ 80608, EZ 80591, Katastralgemeinde 56537 Salzburg mit der Anschrift Funkestraße 4 / Vogelweiderstraße 33 in 5020 Salzburg. Die Parteien beabsichtigen mehrere Gebäude auf der Liegenschaft zu errichten, zu diesem Zweck eine Bankfinanzierung mit einer Laufzeit bis voraussichtlich 2034 aufzunehmen, die auf der Liegenschaft derzeit bestehende Finanzierung zu refinanzieren und die Liegenschaft samt den zu errichtenden Gebäuden an verschiedene Bestandnehmer in Bestand zu geben.

Weiters beabsichtigen die Gesellschafter, das gegenständliche **Projekt nach Ablauf eines Zeitraums von dreizehn Jahren und jedenfalls erst nach Erreichen des Totalgewinns für alle Gesellschafter:innen möglichst gewinnbringend zu verwerten**. Hierfür wird ein international tätiges, in der Verwertung von Hospitality-Immobilien erfahrenes Maklerunternehmen mit der Durchführung des Verwertungsverfahrens beauftragt werden. Die Verwertung der Liegenschaft erfolgt entweder durch Verkauf der Liegenschaft durch die Gesellschaft (Asset Deal) oder durch Verkauf sämtlicher Kommanditanteile (Share Deal).

Die Komplementärin erhält ein einmaliges Haftungsentgelt in Höhe von EUR 100.000,-- vorab bis zum Jahr 2024 und ab 2025 ein Haftungsentgelt von EUR 10.000,-- p.a. Zusätzlich erhält sie ein einmaliges Geschäftsführungsentgelt in Höhe von EUR 100.000,-- bis zum Jahr 2024 und ab 2025 ein jährliches Geschäftsführungshonorar in Höhe von EUR 40.000,-- p.a.

### Treuhandauftrag und Vollmacht

Aufgrund der der Treuhänderin, der SCWP Schindhelm Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, erteilten Vollmachten und Treuhandaufträge ist diese berechtigt und verpflichtet nach Vorliegen der in der Vollmacht und Treuhandauftrag kumulativen Bedingungen die Eintragung der neuen Kommanditist:innen im Firmenbuch zu erwirken.

### 3. Erläuterung der steuerlichen Situation

#### Steuerliche Konzeption

Frau Mag. Karin Fuhrmann von der TPA Steuerberatung GmbH, Wien, erläutert nochmals die steuerlichen Grundlagen der Investition.

Die Investoren erwerben einen Anteil an der Personengesellschaft V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG, kurz „KG“. Diese erzielt durch die Verpachtung der Liegenschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 28 EStG.

Die **KG ist Unternehmer im Sinne des UStG**. Für die Verpachtung der Hotelflächen ist die Option zur Umsatzsteuer möglich und wird auch umgesetzt, sodass ihr der Vorsteuerabzug zusteht. Bei den Gastronomie- sowie Büro- und Gewerbeflächen ist die Option grundsätzlich möglich und ist pro Mieter zu prüfen.

Die KG verpachtet Flächen, die sich nicht zur Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses eignen, da keine Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen vorliegen und es sich auch nicht um Mietwohngrundstücke mit qualifizierten Nutzungsrechten handelt. Demgemäß ist von einer **großen Vermietung** iSd § 1 Abs 1 Liebhabereiverordnung (LVO) in Verbindung mit § 2 Abs 3 LVO auszugehen.

Für Zwecke der **Liebhaberei-Beurteilung** wurde eine Musterberechnung auf Gesellschafterebene erstellt, die die Erreichung des Totalgewinnes bei natürlichen Personen im 10. Jahr ergibt und bei einer Beteiligung als GmbH im 12. Jahr. Somit wird die in § 2 Abs. 3 LVO vorgesehene Frist von 25 Jahren (ab Beginn der Vermietung) bzw. höchstens 28 Jahre (ab erstmaligem Anfallen von Aufwendungen) **erfüllt**. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Gesamtbeurteilung für Liebhaberei-Zwecke sonstige Sonderwerbungskosten bzw. –betriebsausgaben **nicht** berücksichtigt hat. Bei Vorliegen derartiger Aufwendungen ist eine finale Liebhaberei-Beurteilung erst unter Berücksichtigung dieser Kosten möglich. Die Bekanntgabe derartiger Aufwendungen zwecks Berücksichtigung wird ausdrücklich empfohlen.

Die **Veräußerung** der Liegenschaft oder der Kommanditanteile ist im Jahr **2034** (13. Jahr) geplant. Von einem Verkauf **vor** der Erzielung des Gesamtüberschusses wird hinsichtlich der Liebhabereibestimmungen jedenfalls **abgeraten**.

Frau Mag. Fuhrmann weist darauf hin, dass die bis dato vorgenommenen Berechnungen auf Annahmen basieren und es dementsprechend hier zu Änderungen kommen kann.

Laufende Verluste sind mit bestimmten anderen Einkünften ausgleichsfähig. Das **Verlustausgleichsverbot** gemäß § 2 Abs. 2a EStG sowie jenes gemäß § 23a EStG ist auf den vorliegenden Sachverhalt **nicht anwendbar**. Die Berechnung ergibt eine Rendite nach Steuern, die weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern beträgt.

Den Kommanditist:innen wird im Rahmen der Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO der ihren Anteil entsprechende Gewinn/Verlust des steuerlichen Ergebnisses der KG zugewiesen. Die Gesellschafter:innen können Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben, die in Zusammenhang mit der Beteiligung stehen geltend machen.

Die Kosten für das Gebäude werden für natürliche Personen normal über 67 Jahre (1,5%) abgeschrieben. Aufgrund des Konjunkturstärkungsgesetzes 2020 kann im ersten Jahr das Dreifache der Normalabschreibung (4,5%) und im zweiten Jahr das Zweifache (3%) der Normalabschreibung vorgenommen werden. Bei den Kapitalgesellschaften kommt ein Mischsatz mit 2,5%/1,5% zur Anwendung.

Da mindestens 95% der KG-Anteile durch die Anleger:innen erworben werden, wird Grunderwerbsteuer in Höhe von 0,5% des Grundstückwertes ausgelöst.

Die Veräußerung der Beteiligung stellt eine anteilige Veräußerung der Liegenschaft dar. Die Veräußerungen von Liegenschaften unterliegen derzeit bei natürlichen Personen der ImmoEST und damit dem Sondersteuersatz von 30% sowie bei Kapitalgesellschaften der Körperschaftsteuer mit einem Steuersatz von 25%.

Beschlussfassung über die steuerlichen Verluste: die neuen Kommanditist:innen lt. Gesellschafterliste 2021 tragen sämtliche Werbungskosten zur Gänze bzw. erhalten allfällige Einnahmen und wird dafür ein eigenes Gemeinschaftskonto für die neuen Kommanditist:innen eingerichtet. **Die Altkommanditistin Freude am Wohnen-Wohnbau GmbH wird an den Einnahmen und Ausgaben nicht teilnehmen.**

#### Laufende Steuerberatung

Die Writzmann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung soll die Gesellschaft als laufender Steuerberater betreuen. Die Tätigkeiten, die die Kanzlei für den Fall einer Beauftragung erbringen wird, werden erläutert.

Er wird unter anderem die laufende Buchhaltung samt Bilanzierung für die Kommanditgesellschaft durchführen. Als steuerlicher Vertreter wird er die laufenden Umsatzsteuervoranmeldungen sowie die jährliche Umsatzsteuererklärung erstellen und die Kommanditgesellschaft beim zuständigen Finanzamt vertreten.

#### **4. Vorstellung des Durchführungskonzeptes zur ertragbringenden Entwicklung und Verwertung der Liegenschaft**

Herr DI Baert berichtet über die geplante Bautätigkeit:

#### Projektüberblick

Das Konzept des Projektes ist mit einer multifunktionalen Nutzung als Hotel-, Gewerbe und Wohnbau angelegt. Es wird ein 3teiliger Neubau untergliedert in Wohnbau, Hotellerie und Gewerbeflächen errichtet. Die Vogelweiderstraße als wesentliche nördliche Stadteinfahrt erhält mit dem Dienstleistungszentrum ein neues ansprechendes Quartier und eine städtebauliche Ergänzung im Straßenraum.

Den beiden primären Nutzungen **Hotel und Büro** sind eigenständigen Bauteilen zugeordnet. Nach Außen erscheint eine zusammenhängende Identität. Im Inneren trennt sich die Nutzung: während im höheren Gebäudeteil **Büroräume** untergebracht sind, ist der Hotelbetrieb im auskragenden Obergeschoss sowie im niedrigen Baukörper situiert und bietet mit seinen **120 Zimmer** Raum für Besucher. Dieses Hotel ist das letzte Hotel in Salzburg, welches mit einer Zimmeranzahl von 120 Zimmer genehmigt wurde, in Zukunft werden nur mehr Hotels mit maximal 60 Zimmer genehmigt. In der Tiefgarage sind 75 Stellplätze (davon sind 55 den Hotel – und Gewerbeflächen zugeordnet und 20 den Wohnungen) und an der Oberfläche 4 Stellplätze vorgesehen.

Neben der ansprechenden Erscheinung hat der Wechsel von Glas und Photovoltaikerelementen auch ökologische Funktion, so wird mittels Lichtenergie selbst „sauberer“ Strom erzeugt.

Der Erdgeschoßbereich bietet Besuchern und Ortsansässigen im überbauten Durchgang eine multifunktionale Nutzung mit Shop- Flächen, Hotellobby und Restaurant. In Verbindung mit der Cafétérrasse und der geplanten Kunstgalerie, ist eine attraktive Aufwertung sowohl des öffentlichen Bereiches an der Vogelweiderstraße, als auch der Freibereiche in der Campusanlage zu erwarten. Die Gesamtnutzfläche für die **Büro- und Gewerbeflächen samt Gastronomie beträgt 2.286 m<sup>2</sup>.**



Der **Wohnbau mit einer Wohnnutzfläche von rd. 1.253 m<sup>2</sup> (20 Wohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> - und 72 m<sup>2</sup>)** befindet sich an der Westseite des Campus und wird als lärmgeschützter Laubengangtypus präsentiert. Die Gestaltung des Wohnbaues mit seinen auskragenden, umlaufenden Balkonen und der geschlossenen Fassaden ist bewusst konträr zum gewerblichen Bereich gehalten. Die dreiseitige Begrünung der Außenflächen abstrahiert das Erscheinungsbild des Baus. Die Fassadenbegrünung ist dabei nicht nur optisch ansprechend und bringt Grün in die Stadt, sie ist auch ökologisch sinnvoll und wirkt sich positiv auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität aus. Gebäudelänge, Außenraum und Erschließung nehmen Bezug auf den transparenten, lichtdurchfluteten Gewerbebau. Somit stellt der Wohnbereich eine wesentliche Ergänzung der Gesamtbebauung des Quartiers und den Übergang zu den Bestandsbauten im Westen dar.

Das Projekt wird mit höchsten Nachhaltigkeit-Standards realisiert. Die ESG-Kriterien (Environment-Social-Governance) werden durch die beiden Zertifizierungen ÖGNI Gold und EU-Taxonomie umgesetzt.

Die Gesellschaft wird mit der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH einen Totalunternehmervertrag über die Planungs- und Bauleistungen abschließen. Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH beauftragt ihrerseits wiederum die **Strabag AG mit den Planungs- und Bautätigkeiten, welche hinsichtlich der Baukosten eine Maximalpreisgarantie** abgegeben hat.

Herr DI Baert erläutert den voraussichtlichen Zeitplan:

Derzeit wird von einem Beginn im April 2022 ausgegangen. Die Baugenehmigung liegt bereits vor. Der geplante **Fertigstellungstermin** wird mit **Ende Juni 2024** festgelegt.

#### Verwertung Objekt

Herr Mag. Meidlinger berichtet über den Immobilienmarkt in Salzburg allgemein und über den Mietmix im Projekt. Bezüglich der Verpachtung der Hotelflächen liegt bereits ein Entwurf zum Pachtvertrag mit der numa group GmbH vor. Hinter dieser Gesellschaft stehen Investoren wie Soravia, die Technologiefonds Headline und Cherry, deutsche Familienunternehmen wie Miele und Otto, mehr als 30 Technologieunternehmen und Experten aus der Reise-, Immobilien und Hotelbranche. Herr Mag. Meidlinger stellt die Pächterin vor. Darüber hinaus werden die wichtigsten Punkte des Pachtvertrages erläutert.

Das Pachtverhältnis beginnt mit der Übergabe des Objektes. Die Pächterin ist für einen Zeitraum von 3 Monaten und einer weiteren Woche nach Übergabe von der Zahlung des Pachtzinses befreit. Sie ist jedoch während dieser Zeit verpflichtet, die Betriebs- und Nebenkosten zu tragen.

Für jede der 120 Einheiten werden pro Monat EUR 850 Fixpacht kalkuliert. Zusätzlich wird ein erfolgsabhängiger Pachtzins vereinbart, welcher 25% des von Numa erwirtschafteten NOI (Net operating Income) betragen soll. Die jährlichen Einnahmen aus der Basispacht belaufen sich somit auf EUR 1.224.000 zuzüglich Ust. und Betriebskosten.

Die Pacht ist entsprechend dem Verbraucherpreisindex 2020 wertgesichert. Die ersten Indexanpassung erfolgt am 01.01.2027. Als Basis für die erstmalige Indexanpassung dient die für den Monat des Abschlusses dieses Vertrages verlautbarte Indexzahl. In der Folge dient die zuletzt für eine Wertsicherung maßgebliche Indexzahl jeweils als Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Indexänderungen. Änderungen der Indexzahl sind zu 85% zu berücksichtigen.

Das Pachtverhältnis wird auf 10 Jahre abgeschlossen. Eine ordentliche Kündigung vor Ablauf dieser Zeit ist ausgeschlossen.

Zur Sicherung aller Ansprüche der Verpächterin gegen die Pächterin aus dem Pachtvertrag leistet die Pächterin eine **Kautionsgarantie im Ausmaß von 6 Basispachtzinsen (EUR 612.000)** in Form einer Bank- oder Versicherungsgarantie, die sich nach 2 Jahren auf 3 Basispachtzinse verringert.

Zusätzlich gibt die IFA Institut für Anlageberatung AG eine **Patronatserklärung für eine weitere Jahrespacht bis einschließlich 2028** ab.

Darüber hinaus hat die Pächterin zur Sicherstellung sämtlicher ihr obliegenden Instandhaltungs-, Instandsetzung- und Erneuerungsverpflichtung ab Pachtbeginn und im ersten Kalenderjahr nach Pachtbeginn mindestens 1 % p. a., ab dem zweiten Kalenderjahr nach Pachtbeginn mindestens 2 % p. a., ab dem dritten Kalenderjahr nach Pachtbeginn 3 % p. a., des von ihr mit dem Betrieb des Pachtgegenstandes erzielten kalenderjährlichen Umsatzes aufzuwenden.

Für den Fall, dass der Hotelbetrieb aufgrund eines Ereignisses höherer Gewalt behördlich geschlossen oder erheblich eingeschränkt wird, wird im Pachtvertrag eine Regelung getroffen. Der Basispachtzins wird für jedes Monat gesondert anhand von festgelegten Schwellenwerten im Vergleich zum Durchschnitt der gleichen Monate der beiden Vorjahre ermittelt. Die Betriebs- und Nebenkosten sind ungemindert weiter zu zahlen.

### Annahmen Miet- und Pachteinahmen

Aus der Verpachtung des Hotels wird mit einer monatlichen Fixpacht von EUR 102.000 + einer variablen Pacht von 15.600 gerechnet. Die prognostizierten Mieteinnahmen für die 20 Wohnungen inkl. Küchen wurden mit durchschnittlich EUR 7,20 pro Quadratmeter kalkuliert. Die kalkulierten Mieteinnahmen für die Wohnungsstellplätze belaufen sich auf je EUR 50 pro Stellplatz. Für die gewerblichen Flächen ist eine Miete pro m<sup>2</sup> von EUR 12,70 kalkuliert. Die Stellplätze für die gewerblichen Flächen sind mit EUR 120 pro Stellplatz angesetzt. Somit ergeben sich kalkulierte Mieteinnahmen von rd. 163.259 pro Monat und von rd. EUR 1.959.112 pro Jahr.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Annahmen für die Mieterlöse auf Basis der aktuellen Markt- und regulatorischen Rahmenbedingungen getroffen wurden.

Durch eine Änderung der Gesetze und der Marktlage kann sich eine Veränderung der Mieteinnahmen ergeben.

Eine Mietgarantie wird seitens der ima Immobilien Management GmbH nicht abgegeben. Die ima Immobilien Management GmbH erhält zur Durchführung der Hausverwaltung von der Condoreal drei GmbH eine Vollmacht.

## **5. Finanzierung**

Ein Term sheet von der RLB OÖ AG für eine Finanzierung in Höhe von EUR 26,5 Mio. wurde abgeschlossen. Parallel werden seitens der IFA Institut für Anlageberatung AG weitere Gespräche mit verschiedenen Banken und Finanzdienstleister geführt, um die optimale Fremdfinanzierung für die Gesellschaft zu erwirken. Die definitive Fremdfinanzierung wird den Gesellschaftern im 1. Halbjahr 2022 zur Beschlussfassung vorgelegt:

Das derzeitige Fremdfinanzierungskonzept stellt sich wie folgt dar und ist gegebenenfalls noch anzupassen:

Von der Kommanditgesellschaft soll ein endfälliges Bankdarlehen in Höhe von EUR 26.500.000 aufgenommen werden. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde mit einem Fixzinssatz von 1,95% p.a. ab 01.01.2025 und 2% p.a. ab 01.01.2032 gerechnet. Zusätzlich wird mit einem rückzahlbaren Zuschuss (Zinssatz 0,5% p.a.) für die geförderten Wohnungen in Höhe von EUR 750.000 kalkuliert.

Weiters werden von den Neu-Kommanditist:innen insgesamt EUR 38.350.000 in Form von Eigenmittel in die Gesellschaft eingebracht, wobei 50% bis zur Konstituierung und weitere 50% bis spätestens 30.06.2022 einzuzahlen sind.

Bis 31.12.2022 wird folgende Zwischenfinanzierung beschlossen: Mit der Freude am Wohnen-Wohnbau GmbH schließt die Gesellschaft einen Kreditvertrag über die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von max. EUR 10.000.000 und einem Fixzinssatz von 1,95% p.a. ab.

Die IFA AG erhält für die Verhandlungen sowie für die Abwicklung der Finanzierung eine Vergütung in Höhe von EUR 700.000. Diese wird erst nach Beschluss der Fremdfinanzierung verrechnet.

22. Dezember 2021

(Unterschriften lt. Beilage)

## **6. Beauftragungen/ Beschlüsse**

Die Condoreal drei GmbH soll gemäß den Beschlüssen der Kommanditisten zu folgenden Beauftragungen ermächtigt werden:

### **1. Beschlussfassung über den Abschluss eines Totalunternehmervertrages mit der Freude am Wohnen-Wohnbau GmbH, Linz**

Planung, technische Baubetreuung sowie Errichtung eines abnahmereifen und benützungsbewilligungsfähigen Bauwerks (inkl. FF & E) mit einer Auftragssumme in Höhe von EUR 31.731.387 zuzüglich USt

### **2. Beschlussfassung über den Abschluss eines Hotelentwicklungsvertrages (gleichzeitig Vorvertrag zum Abschluss eines Hotelpachtvertrages) zwischen der V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG als künftiger Verpächterin und der numa group GmbH als künftiger Pächterin; zustimmend zur Kenntnis genommen wird, dass der Hotelpachtvertrag, der eine Anlage zum Hotelentwicklungsvertrag darstellt, kraft ausdrücklicher vertraglicher Bestimmung spätestens bei Übergabe allseitig unterfertigt werden wird.**

### **3. Beschlussfassung über die rechtliche und wirtschaftliche Grundkonzeption**

- Rechtliches und wirtschaftliches Grundkonzept durch Firma IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Linz
- Vergütung: IFW erhält für die oben angeführten Leistungen eine Vergütung von EUR 3.550.000 zuzüglich USt zur Gänze fällig unmittelbar nach Vertragsabschluss

### **4. Beschlussfassung über die steuerliche Grundkonzeption**

- Überprüfung und Beurteilung der steuerlichen Grundkonzeption sowie Abgabe einer diesbezüglichen Stellungnahme durch die TPA Steuerberatung GmbH, Wien
- Vergütung: Die TPA Steuerberatung GmbH erhält für die von ihr erbrachten Leistungen eine Vergütung in Höhe von EUR 40.000 zuzüglich USt

### **5. Wirtschaftlichkeitsanalysen samt diesbezüglichen Berechnungen durch die IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Linz**

- Erstellung und laufende Überarbeitung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Vergütung: EUR 1.710.000 zuzüglich USt zur Gänze fällig unmittelbar nach Vertragsabschluss

### **6. Beschlussfassung über den Abschluss eines Auftrages und Vertrages zur wirtschaftlichen Betreuung durch die IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH, Linz**

- Erstellung, Anpassung und Überwachung eines Zahlungsplanes
- Rechnungsprüfung

- Abwicklung des gesamten mit dem gegenständlichen Investitionsvorhaben im Zusammenhang stehenden Zahlungsverkehrs
- Erstellung eines wirtschaftlichen Abschlussberichtes über das gesamte Investitionsvorhaben
- Vergütung: EUR 4.050.000 zuzüglich USt; zur Gänze fällig unmittelbar nach Vertragsabschluss

**7. Beschlussfassung über den Abschluss eines Auftrages über Finanzierungsbeschaffung mit der IFA Institut für Anlageberatung AG, Linz**

- Vermittlung der Finanzierung
- Übernahme der im Zusammenhang mit der Erstellung der Kredit- und Darlehensverträge auflaufenden Bearbeitungs- und Ausfertigungsgebühr
- Abwicklung und Bearbeitung der Finanzierung
- Vergütung: EUR 700.000; zur Gänze fällig unmittelbar nach Vertragsabschluss

**8. Beschlussfassung über die Beauftragung der SCWP Schindhelm Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, Wien mit der Erstellung des Kauf- und Anteilsabtretungsvertrages und Gesellschaftsvertrages samt Eintragung im Firmenbuch und Übernahme der Finanzierungstreuhanderschaft und Verbücherung des Pfandrechtes zu einem Honorar von EUR 119.000 zuzüglich USt**

**9. Beschlussfassung über die Beauftragung der WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH & Co KG, Wien mit der Erstellung des Hotelentwicklungsvertrages und Hotelpachtvertrages zu einem Honorar von EUR 51.000 zuzüglich USt**

**10. Beschlussfassung über die Beauftragung von der steuerlichen Vertretung:** Für die Leistungen der Writzmann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung in Bezug auf die laufende steuerliche Betreuung wird ein Honorar in Höhe von EUR 60.000 zzgl. USt vereinbart.

**11. Ermächtigung der IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH die ima Immobilien Management GmbH, Linz mit der Hausverwaltung und geeignete Makler mit der Erstvermietung zu beauftragen**

- organisatorische Vorbereitung der Hausverwaltung
- laufende Überprüfung und Anpassung der Mietverträge an die Förderungs- und Mietrechtsgesetzgebung
- Vorbereitung eines Wirtschaftsplanes und einer Hausordnung
- Ermittlung der Betriebskostenvorschreibung



- Mitwirkung beim Abschluss der erforderlichen Energielieferungsverträge
- Beauftragung der IVV Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH bzw. Beauftragung geeigneter Makler zur Vermittlung der Erstmieter (ohne Vermietungsgarantie)
- Übernahme sämtlicher Kosten für Marketing
- Erstellung der steuerlichen Ergebnisse während der Investitionsphase
- Vergütung: EUR 350.000 zuzüglich USt

**12. Beschlussfassung über die steuerlichen Verluste:** die neuen Kommanditist:innen lt. Gesellschafterliste 2021 tragen sämtliche Werbungskosten zur Gänze bzw. erhalten allfällige Einnahmen und wird dafür ein eigenes Gemeinschaftskonto für die neuen Kommanditist:innen eingerichtet. Die Altkommanditistin Freude am Wohnen-Wohnbau GmbH wird an den Einnahmen und Ausgaben nicht teilnehmen.

**13. Beschlussfassung Kreditvertrag Gesellschafterdarlehen:** Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH gewährt zur Zwischenfinanzierung ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von max. EUR 10.000.000 und einem Fixzinssatz von 1,95% p.a.

**14. Anbringung von IFA-Werbemaßnahmen am Gebäude**

# P R O T O K O L L

## über die Gesellschafterversammlung der V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG am 29.06.2022

**Ort:** Hotel Savoyen Vienna, Rennweg 16, 1030 Wien

**Beginn:** 18.00 Uhr

### **Tagesordnungspunkte:**

1. Begrüßung
2. Erläuterung der rechtlichen und der steuerlichen Situation
3. Vorstellung des Durchführungskonzeptes zur ertragbringenden Entwicklung und Verwertung der Liegenschaft
4. Aktueller Status/ Baufortschritt
5. Bereits erfolgte Beauftragungen
6. Beschlussfassung Finanzierung und Förderung
7. Allfälliges

### **1. Begrüßung**

Herr DI Michael Baert, Vorstand der IFA AG und Geschäftsführer der Condoreal drei GmbH, begrüßt die Gesellschafter:innen der Tranche 2021 sowie die neuen Gesellschafter:innen der V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG, beglückwünscht sie zur Investitionsentscheidung und stellt die Projektpartner vor.

### **2. Erläuterung der rechtlichen und steuerlichen Situation**

#### **Erläuterung der rechtlichen Situation**

Herr Dr. Lukas Leitner, LL.M., Rechtsanwalt der SCWP Schindhelm Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH berichtet wie folgt:

#### **Kauf- und Anteilsabtretung**

Die **V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG** ist bürgerliche **Eigentümerin** der Liegenschaft EZ 80608, EZ 80591, Katastralgemeinde 56537 Salzburg mit der Anschrift Funkestraße 4 / Vogelweiderstraße 33 in 5020 Salzburg.

Die Gesellschaftsstruktur stellt sich wie folgt dar: Die **Condoreal drei GmbH** ist **Komplementärin**, welche als solche unbeschränkt haftet und die Gesellschaft selbständig vertritt. Sie ist eine **reine Arbeitsgesellschafterin** und als solche weder am Vermögen, noch am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt. Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH überträgt als Alt-Kommanditistin der Gesellschaft ihre Gesellschaftsanteile an die Neu-Kommanditisten.

Der **Kommanditanteil ist nicht mit Rechten Dritter belastet** und kann ins freie Eigentum der Käufer:innen übertragen werden. Mit Ausnahme der aus dem Grundbuch ersichtlichen oder sonst offen gelegten Belastungen ist die Liegenschaft frei von Rechten Dritter, frei von weiteren bücherlichen und außerbücherlichen sowie weiteren privat- oder öffentlich-rechtlichen Lasten.

Mit den vorliegenden Kauf- und Anteilsabtretungsverträgen werden von der Alt-Kommanditistin, der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH Kommanditanteile an der V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG an die übernehmenden Gesellschafter:innen entgeltlich übertragen. Mit Stichtag 29.06.2022 sind nun für insgesamt 24,7% aller Kommanditanteile die Kaufverträge allseitig unterfertigt. Der Übergang der Kommanditanteile sowie sämtlicher damit verbundener Rechte und Pflichten auf die Kommanditist:innen erfolgt am Tag der Gegenzeichnung des Kauf- und Anteilsabtretungsvertrags durch die Alt-Kommanditistin um 24:00 Uhr.

### Gesellschaftsvertrag

Der Gesellschaftsvertrag regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Kommanditist:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Kommanditist:innen zum Komplementär. Darüber hinaus stellt der Gesellschaftsvertrag sicher, dass die wesentlichen Entscheidungsbefugnisse in Bezug auf die Geschäftsführung den Kommanditist:innen obliegen. Durch entsprechende Beschlussfassungen ist die Condoreal drei GmbH bevollmächtigt, anstehende Geschäftsführungsmaßnahmen umzusetzen.

Die Komplementärin erhält ein einmaliges Haftungsentgelt in Höhe von EUR 100.000,-- vorab bis zum Jahr 2024 und ab 2025 ein Haftungsentgelt von EUR 10.000,-- p.a. Zusätzlich erhält sie ein einmaliges Geschäftsführungsentgelt in Höhe von EUR 100.000,-- bis zum Jahr 2024 und ab 2025 ein jährliches Geschäftsführungshonorar in Höhe von EUR 40.000,-- p.a.

### Treuhandauftrag und Vollmacht

Aufgrund der der Treuhänderin, der SCWP Schindhelm Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, erteilten Vollmachten und Treuhandaufträge ist diese berechtigt und verpflichtet nach Vorliegen der in der Vollmacht und Treuhandauftrag kumulativen Bedingungen die Eintragung der neuen Kommanditist:innen im Firmenbuch zu erwirken.

### **Erläuterung der steuerlichen Situation**

Herr Mag. Kunisch von der TPA Steuerberatung GmbH, Wien, erläutert nochmals die steuerlichen Grundlagen der Investition.

Die Investoren erwerben einen Anteil an der Personengesellschaft V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG, kurz „KG“. Dadurch erzielen Investoren, welche sich als natürliche Person beteiligen, durch die Verpachtung der Liegenschaft **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** gemäß § 28 EStG.

Die KG verpachtet Flächen, die sich nicht zur Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses eignen, da keine Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen vorliegen und es sich auch nicht um Mietwohngrundstücke mit qualifizierten Nutzungsrechten handelt. Demgemäß ist von einer **großen Vermietung** iSd § 1 Abs 1 Liebhabereiverordnung (LVO) in Verbindung mit § 2 Abs 3 LVO auszugehen.

Für die **Zwecke der Liebhaberei-Beurteilung** wird auf die in § 2 Abs. 3 LVO vorgesehene Frist von 25 Jahren (ab Beginn der Vermietung) bzw. höchstens 28 Jahre (ab erstmaligem Anfallen von Aufwendungen) hingewiesen. Wann der Gesamtüberschuss erreicht wird, hängt von der Finanzierung des Projektes ab. Dieser muss jedoch vor Veräußerung der Liegenschaft bzw. der KG-Anteile vorliegen.

Laufende Verluste sind mit bestimmten anderen Einkünften ausgleichsfähig. Das **Verlustausgleichsverbot** gemäß § 2 Abs. 2a EStG sowie jenes gemäß § 23a EStG ist auf den vorliegenden Sachverhalt **nicht anwendbar**. Die Berechnung ergibt eine Rendite nach Steuern, die weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern beträgt.

Den Kommanditist:innen wird im Rahmen der Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO der ihren Anteil entsprechende Gewinn/Verlust des steuerlichen Ergebnisses der KG zugewiesen. Die Gesellschafter:innen können Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben, die in Zusammenhang mit der Beteiligung stehen geltend machen, sofern nicht Liebhaberei vorliegt.

Die Kosten für das Gebäude werden für natürliche Personen normal über 67 Jahre (1,5%) abgeschrieben. Aufgrund des Konjunkturstärkungsgesetzes 2020 kann im ersten Jahr das Dreifache der Normalabschreibung (4,5%) und im zweiten Jahr das Zweifache (3%) der Normalabschreibung vorgenommen werden.

Die **KG ist Unternehmer im Sinne des UStG**. Für die Verpachtung der Hotelflächen ist die Option zur Umsatzsteuer möglich und wird auch umgesetzt, sodass ihr der Vorsteuerabzug zusteht. Bei den Gastronomie- sowie Büro- und Gewerbeflächen ist die Option grundsätzlich möglich, ist von den Umsätzen des Mieters abhängig und pro Mieter zu prüfen.

Da mindestens 95% der KG-Anteile durch die Anleger:innen erworben werden, wird Grunderwerbsteuer in Höhe von 0,5% des Grundstückwertes ausgelöst.

Die Veräußerung der Beteiligung stellt eine anteilige Veräußerung der Liegenschaft dar. Die Veräußerungen von Liegenschaften unterliegen derzeit bei natürlichen Personen der ImmoESt und damit dem Sondersteuersatz von 30% sowie bei Kapitalgesellschaften der Körperschaftsteuer mit einem Steuersatz von 25%.

### **3. Vorstellung des Durchführungskonzeptes zur ertragbringenden Entwicklung und Verwertung der Liegenschaft**

Herr DI Baert berichtet:

#### Projektüberblick

Das Konzept des Projektes ist mit einer multifunktionalen Nutzung als Hotel-, Gewerbe und Wohnbau angelegt. Es wird ein 3teiliger Neubau untergliedert in Wohnbau, Hotellerie und Gewerbeflächen errichtet. Die Vogelweiderstraße als wesentliche nördliche Stadteinfahrt erhält mit dem Dienstleistungszentrum ein neues ansprechendes Quartier und eine städtebauliche Ergänzung im Straßenraum.

Den beiden primären Nutzungen **Hotel und Büro** sind eigenständigen Bauteilen zugeordnet. Nach Außen erscheint eine zusammenhängende Identität. Im Inneren trennt sich die Nutzung: während im höheren Gebäudeteil **Büroräume** untergebracht sind, ist der Hotelbetrieb im auskragenden Obergeschoss sowie im niedrigen Baukörper situiert und bietet mit seinen **120 Zimmer** Raum für Besucher. **Dieses Hotel ist eines der letzten Hotels in Salzburg, welches mit einer Zimmeranzahl von 120 Zimmer genehmigt wurde, in Zukunft werden nur mehr Hotels mit maximal 60 Zimmer genehmigt.** In der Tiefgarage sind 75 Stellplätze (davon sind 55 den Hotel – und Gewerbeflächen zugeordnet und 20 den Wohnungen) und an der Oberfläche 4 Stellplätze vorgesehen.

Neben der ansprechenden Erscheinung hat der Wechsel von Glas und Photovoltaikerelementen auch ökologische Funktion, so wird mittels Lichtenergie selbst „sauberer“ Strom erzeugt.

Der Erdgeschoßbereich bietet Besuchern und Ortsansässigen im überbauten Durchgang eine multifunktionale Nutzung mit Shop- Flächen, Hotellobby und Restaurant. In Verbindung mit der Cafétérasse und der geplanten Kunstgalerie, ist eine attraktive Aufwertung sowohl des öffentlichen Bereiches an der Vogelweiderstraße, als auch der Freibereiche in der Campusanlage zu erwarten. Die Gesamtnutzfläche für die **Büro- und Gewerbeflächen samt Gastronomie beträgt 2.286 m<sup>2</sup>.**

Der **Wohnbau mit einer Wohnnutzfläche von rd. 1.253 m<sup>2</sup> (20 Wohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> - und 72 m<sup>2</sup>)** befindet sich an der Westseite des Campus und wird als lärmgeschützter Laubengangtypus präsentiert. Die Gestaltung des Wohnbaues mit seinen auskragenden, umlaufenden Balkonen und der geschlossenen Fassaden ist bewusst konträr zum gewerblichen Bereich gehalten. Die dreiseitige Begrünung der Außenflächen abstrahiert das Erscheinungsbild des Baus. Die Fassadenbegrünung ist dabei nicht nur optisch ansprechend und bringt Grün in die Stadt, sie ist auch ökologisch sinnvoll und wirkt sich positiv auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität aus. Gebäudelänge, Außenraum und Erschließung nehmen Bezug auf den transparenten, lichtdurchfluteten Gewerbebau. Somit stellt der Wohnbereich eine wesentliche Ergänzung der Gesamtbebauung des Quartiers und den Übergang zu den Bestandsbauten im Westen dar.

Das Projekt wird mit höchsten Nachhaltigkeit-Standards realisiert. Die ESG-Kriterien (Environment-Social-Governance) werden durch die beiden Zertifizierungen ÖGNI Gold und EU-Taxonomie umgesetzt.

Die Gesellschaft hat mit der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH einen Totalunternehmervertrag über die Planungs- und Bauleistungen abgeschlossen. Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH hat **hinsichtlich der Baukosten eine Maximalpreisgarantie** abgegeben und ihrerseits die **Strabag AG mit den Planungs- und Bautätigkeiten beauftragt, die einen Großteil des Materials bereits eingekauft und teilweise zwischengelagert hat, zum Beispiel den Baustahl oder die Aluminiumprofile für die Fassade.**

### Verwertung Objekt

Herr Mag. Meidlinger berichtet über den Immobilienmarkt in Salzburg allgemein und über den Mietmix im Projekt. Bezüglich der Hotelflächen wurde bereits ein Hotelentwicklungsvertrag mit der numa group GmbH abgeschlossen. Herr Mag. Meidlinger stellt die Pächterin vor. Darüber hinaus werden die wichtigsten Punkte des Pachtvertrages erläutert.

Das Pachtverhältnis beginnt mit der Übergabe des Objektes. Die Pächterin ist für einen Zeitraum von 3 Monaten und einer weiteren Woche nach Übergabe von der Zahlung des Pachtzinses befreit. Sie ist jedoch während dieser Zeit verpflichtet, die Betriebs- und Nebenkosten zu tragen.

Für jede der 120 Einheiten wurden pro Monat EUR 850 Fixpacht und ein erfolgsabhängiger Pachtzins, in Höhe von 25% des von Numa erwirtschafteten NOI (Net operating Income) vereinbart. Die jährlichen Einnahmen aus der Basispacht belaufen sich somit auf EUR 1.224.000 zuzüglich Ust. und Betriebskosten.

Die Pacht ist entsprechend dem Verbraucherpreisindex 2020 wertgesichert. Die ersten Indexanpassung erfolgt am 01.01.2027. Als Basis für die erstmalige Indexanpassung dient die für den Monat des Abschlusses dieses Vertrages verlautbarte Indexzahl. In der Folge dient die zuletzt für eine Wertsicherung maßgebliche Indexzahl jeweils als Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Indexänderungen. Änderungen der Indexzahl sind zu 85% zu berücksichtigen.

Das Pachtverhältnis wird auf 10 Jahre abgeschlossen. Eine ordentliche Kündigung vor Ablauf dieser Zeit ist ausgeschlossen.

Zur Sicherung aller Ansprüche der Verpächterin gegen die Pächterin aus dem Pachtvertrag leistet die Pächterin eine **Kautionsgarantie im Ausmaß von 6 Basispachtzinsen (EUR 612.000)** in Form einer Bank- oder Versicherungsgarantie, die sich nach 2 Jahren auf 3 Basispachtzinse verringert.



Zusätzlich gibt die IFA Institut für Anlageberatung AG eine **Patronatserklärung für eine Jahrespacht bis einschließlich 2028** ab.

Darüber hinaus hat die Pächterin zur Sicherstellung sämtlicher ihr obliegenden Instandhaltungs-, Instandsetzung- und Erneuerungsverpflichtung ab Pachtbeginn und im ersten Kalenderjahr nach Pachtbeginn mindestens 1 % p. a., ab dem zweiten Kalenderjahr nach Pachtbeginn mindestens 2 % p. a., ab dem dritten Kalenderjahr nach Pachtbeginn 3 % p. a., des von ihr mit dem Betrieb des Pachtgegenstandes erzielten kalenderjährlichen Umsatzes aufzuwenden.

Für den Fall, dass der Hotelbetrieb aufgrund eines Ereignisses höherer Gewalt behördlich geschlossen oder erheblich eingeschränkt wird, wird im Pachtvertrag eine Regelung getroffen. Der Basispachtzins wird für jedes Monat gesondert anhand von festgelegten Schwellenwerten im Vergleich zum Durchschnitt der gleichen Monate der beiden Vorjahre ermittelt. Die Betriebs- und Nebenkosten sind ungemindert weiter zu zahlen.

#### Annahmen Miet- und Pachteinahmen

Aus der Verpachtung des Hotels wird mit einer monatlichen Fixpacht von EUR 102.000 + einer variablen Pacht von 15.600 gerechnet. Die prognostizierten Mieteinnahmen für die 20 Wohnungen inkl. Küchen wurden mit durchschnittlich EUR 7,20 pro Quadratmeter kalkuliert. Die kalkulierten Mieteinnahmen für die Wohnungsstellplätze belaufen sich auf je EUR 50 pro Stellplatz. Für die gewerblichen Flächen ist eine Miete pro m<sup>2</sup> von EUR 12,70 kalkuliert. Die Stellplätze für die gewerblichen Flächen sind mit EUR 120 pro Stellplatz angesetzt. Somit ergeben sich kalkulierte Mieteinnahmen von rd. 163.259 pro Monat und von rd. EUR 1.959.112 pro Jahr.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Annahmen für die Mieterlöse auf Basis der aktuellen Markt- und regulatorischen Rahmenbedingungen getroffen wurden.

Durch eine Änderung der Gesetze und der Marktlage kann sich eine Veränderung der Mieteinnahmen ergeben.

Eine Mietgarantie wird weder seitens der IWB Institut für Wirtschaftsberatungs GmbH noch seitens der ima Immobilien Management GmbH abgegeben. Die ima Immobilien Management GmbH erhält zur Durchführung der Hausverwaltung von der Condoreal drei GmbH eine Vollmacht.

#### **4. Aktueller Status/ Baufortschritt**

Herr DI Baert berichtet über den aktuellen Status bzw. über den Baufortschritt:

Mit den Bauarbeiten konnte um ein Monat früher als geplant – im März 2022 - begonnen werden. Die Spundungsarbeiten sind bereits abgeschlossen, der Aushub wird plangemäß abgeschlossen sein. Die Bodenplatte wurde bereits betonierte, die Kellerwände stehen teilweise, ebenso ist die Decke über Keller schon überwiegend fertiggestellt. Zur Veranschaulichung werden aktuelle Fotos von der Baustelle präsentiert.

Es liegt auch bereits die gewerberechtliche Genehmigung vor. Der Förderantrag wurde bei der Förderstelle eingebracht und ist genehmigt. Derzeit wird intensiv an dem Bewirtschaftungskonzept für die Tiefgarage in Kombination mit der Photovoltaik-Anlage gearbeitet.

Aus heutiger Sicht ist mit der **Fertigstellung im Juni 2024** zu rechnen.

## 5. Bereits erfolgte Beauftragungen/ Beschlüsse (Gesellschafterversammlung 22.12.2021)

1. Beschlussfassung über den Abschluss eines Totalunternehmervertrages mit der **Freude am Wohnen-Wohnbau GmbH**
2. Beschlussfassung über den Abschluss eines Hotelentwicklungsvertrages/ Pachtvertrages mit der **numa Group GmbH**
3. Beschlussfassung über die rechtliche und wirtschaftliche Grundkonzeption mit der **IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs- Gesellschaft m.b.H. & Co KG**
4. Beschlussfassung über die steuerliche Grundkonzeption mit der **TPA Steuerberatung GmbH**
5. Wirtschaftlichkeitsanalysen samt diesbezüglichen Berechnungen durch die **IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Gesellschaft m.b.H. & Co KG**
6. Beschlussfassung über den Abschluss eines Auftrages und Vertrages zur wirtschaftlichen Betreuung durch die **IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH**
7. Beschlussfassung über den Abschluss eines Auftrages über Finanzierungsbeschaffung mit der **IFA Institut für Anlageberatung AG**
8. Beschlussfassung über die Beauftragung der **SCWP Schindhelm Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH** mit der gesellschaftsrechtlichen Vertragserstellung und der Finanzierungstreuhandchaft
9. Beschlussfassung über die Beauftragung der **WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH & Co KG** mit der Erstellung des Hotelentwicklungsvertrages und Hotelpachtvertrages
10. Beschlussfassung über die Beauftragung der **Writzmann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung** mit der laufenden Steuerberatung
11. Ermächtigung der IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH die **ima Immobilien Management GmbH** mit der Hausverwaltung und geeignete Makler mit der Erstvermietung zu beauftragen
12. Beschlussfassung über die steuerlichen Verluste
13. Beschlussfassung Kreditvertrag Gesellschafterdarlehen **Freude am Wohnen-Wohnbau GmbH**
14. Anbringung von IFA-Werbemaßnahmen am Gebäude

## 6. Beschlussfassung Finanzierung und Förderung

Herr Mag. Meidlinger berichtet, dass bei der Gesellschafterversammlung im Dezember 2021 beschlossen wurde, alternative Finanzierungen zu prüfen. Die IFA verhandelt derzeit zwei alternative Finanzierungsoptionen. Folgende Rahmenbedingungen für die Finanzierung werden beschlossen:

1. **Die Condoreal drei GmbH wird ermächtigt einen Kreditvertrag für den Zeitraum bis Bau fertigstellung zuzüglich einem Jahr zu maximal folgenden, bzw. besseren Bedingungen abzuschließen:**
  - Kreditrahmen: max. EUR 30 Mio.
  - Verzinsung: max. EUR 3% p.a.
  - Marktübliche Sicherheiten
2. **Die in Aussicht gestellte Förderung beläuft sich auf rund EUR 2,3 Mio. (100% höher als ursprünglich geplant) => Condoreal drei GmbH wird ermächtigt alle erforderlichen Förderungsunterlagen zu unterfertigen.**

29. Juni 2022

(Unterschriften lt. Beilage)

# TREUHANDAUFTRAG und VOLLMACHT

wodurch ich, als „TREUGEBER:IN“

**Frau/Herr** .....  
**geboren am** .....  
**wohnhaft in** ..... | .....

die Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, 4020 Linz, Böhmerwaldstraße 14, FN 185084h, (die „**TREUHÄNDERIN**“) in Hinblick auf den von mir mittels Beteiligungserklärung der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH („**VERKÄUFERSEITE**“) angebotenen Erwerb eines Kommanditanteils an der V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG (vormals P4 PLANUNGS GmbH & Co KG), **FN 567010p**, mit der treuhändigen Abwicklung wie nachfolgend ersichtlich beauftrage und bevollmächtige:

*Sämtlichen definierten Begriffen (das sind solche in BLOCKSATZ) kommt - soweit nicht ausdrücklich abweichend festgehalten - jene Bedeutung zu, die ihnen in der von mir unterfertigten Beteiligungserklärung bzw. dem von mir mit der VERKAUFENDEN PARTEI abgeschlossenen Kaufvertrag zugewiesen wurde.*

Hiermit erteile ich der TREUHÄNDERIN den einseitig unwiderruflichen Auftrag, den von mir auf das TREUHANDKONTO einbezahlten bzw. einzubezahlenden TREUHANDERLAG entgegenzunehmen und treuhändig zu verwahren; und

- (a) für den Fall, dass die VERKÄUFERSEITE das ANGEBOT bis zum Ablauf des 31.12.2024 nicht angenommen hat, den TREUHANDERLAG samt den darauf entfallenden Zinsen und abzüglich der darauf entfallenden KESt unmittelbar nach Verstreichen dieser Frist an mich zurückzuzahlen; oder
- (b) für den Fall, dass die VERKÄUFERSEITE das ANGEBOT bis zum Ablauf des 31.12.2024 angenommen hat, den Erwerb meines KOMMANDITANTEILS durchzuführen und die Eintragung meiner Kommanditistenstellung im Firmenbuch zu erwirken und unmittelbar nach Firmenbucheintragung meiner Person als Kommanditist:in der GESELLSCHAFT im Ausmaß meines KOMMANDITANTEILS (nachfolgend die „**AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNG**“) den auf meinen KOMMANDITANTEIL entfallenden KAUFPREIS, unter Berücksichtigung der darauf entfallenden Zinsen und abzüglich der darauf entfallenden KESt, an die VERKÄUFERSEITE zu bezahlen;
- (c) für den Fall, dass es während der genannten Frist nur zu einer teilweisen Annahme des ANGEBOTS durch die VERKÄUFERSEITE kommt,
  - (i) mit dem auf den KOMMANDITANTEIL entfallenden Teil des TREUHANDERLAGS im Sinne der obigen Bestimmungen dieses Treuhandauftrags zu verfahren, und
  - (ii) den Restbetrag des TREUHANDERLAGS samt den darauf entfallenden Zinsen und abzüglich der darauf entfallenden KESt unmittelbar nach Kenntnis von der teilweisen (Nicht-)Annahme an mich zurückzubezahlen;
- (d) für den Fall, dass zum Ende der oben genannten Frist ein Verfahren über das Vorliegen der AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNG und/oder über Ansprüche aus der Beteiligungserklärung, dem Kaufvertrag, diesem Treuhandauftrag und/oder dem Gesellschaftsvertrag der GESELLSCHAFT anhängig ist, den TREUHANDERLAG sowie allenfalls erhaltene Urkunden während der Dauer dieses Verfahrens (und somit über das genannte Datum hinaus) treuhändig zu verwahren und erst nach Vorliegen des Urteils oder Schiedsurteils gemäß diesem (Schieds-)Urteil über den Treuhanderlag und allenfalls erhaltene Urkunden zu verfügen.

Die Treuhandenschaft wird durch die TREUHÄNDERIN auf Basis des aktuellen Statutes der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Oberösterreich (Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)) abgewickelt. Mir wird eine Ausfertigung dieses Statutes übergeben. Ich entbinde die TREUHÄNDERIN von der Verschwiegenheitspflicht, soweit die TREUHÄNDERIN nach den Bestimmungen über die Übernahme und Abwicklung von Treuhandschaften Auskunfts- und Meldepflichten (insb. gegenüber dem eATHB) zu erfüllen hat. Ich bestätige, dass ich den KOMMANDITANTEIL im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erwerbe und halten werde. (Für den Fall, dass es sich bei dem/der TREUGEBER:IN um eine juristische Person handelt, wird bestätigt, dass es neben den aus dem Firmenbuch ersichtlichen, keine weiteren natürlichen, aus dem Firmenbuch nicht ersichtlichen Personen gibt, die wirtschaftliche Berechtigte der TREUGEBERIN/des TREUGEBERS im Sinne von § 8 d Z 1 lit a RAO sind.) Weiters ermächtige ich die TREUHÄNDERIN, die beteiligten Kredit- und Finanzinstitute von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses bei Vorliegen ihrer gesetzlichen Verpflichtung zu entbinden.

Für die Durchführung dieses Treuhandauftrages erteile ich der TREUHÄNDERIN einseitig die in Abweichung von § 1020 ABGB unwiderrufliche und sich gemäß § 1022 letzter Satz ABGB über meinen Tod hinaus erstreckende Vollmacht,

- den Erwerb meines KOMMANDITANTEILS durchzuführen und die Eintragung meiner Kommanditistenstellung im Firmenbuch zu erwirken, dabei auch die Haftsumme der Höhe nach festzulegen und zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und sämtliche hierfür notwendige Erklärungen abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der notwendigen Form zu fertigen;
- überhaupt alles vorzusehen, was die TREUHÄNDERIN zum Zweck des Erwerbs meines KOMMANDITANTEILS an der GESELLSCHAFT für notwendig und zweckmäßig erachtet.

Die Treuhänderin ist befugt, diese Vollmacht ganz oder zum Teil an Unterbevollmächtigte zu übertragen und wird vom Verbot des Selbstkontrahierens befreit.

Diese Vollmacht und dieser Auftrag unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts. Erfüllungsort und Gerichtsstand für diesen Treuhandauftrag und alle damit in Zusammenhang stehenden Streitigkeiten ist das sachlich zuständige Gericht in Linz, sofern kein zwingender Gerichtsstand nach dem KSchG zur Anwendung kommt, in welchem Fall dieser vorgeht.

..... | .....  
Ort | Datum

.....  
geboren am .....

.....  
Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH

# VOLLMACHT

mit welcher ich,

**Frau/Herr** .....

**geboren am** .....

**wohnhaft in** ..... | .....

im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Kommanditbeteiligung an der *V33 – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG, FN 567010p* („Gesellschaft“), für mich und meine Rechtsnachfolger:innen von Todes wegen die

**Condoreal drei GmbH, FN 562553i**

**Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz**

in Abweichung von §§ 1020 und 1022 ABGB auch über meinen Tod hinaus, und auf die Dauer des Gesellschaftsverhältnisses meiner Person (oder meiner Rechtsnachfolger) an der Gesellschaft unwiderruflich, ermächtige und bevollmächtige,

- (a) Geld- und/oder Geldeswert (Inkassovollmacht) einschließlich der mit der Kommanditbeteiligung im Zusammenhang stehenden Steuerguthaben in Empfang zu nehmen und darüber zu quittieren, bei Kreditinstituten Konten zu eröffnen, über diese zu verfügen und diese zu schließen, diesbezüglich volle Auskunftserteilung zu verlangen;
- (b) Treuhandverträge in Bezug auf die Abwicklung meines Beitritts zur Gesellschaft abzuschließen sowie diesbezüglich Treuhänder zu berufen,
- (c) in allen Fällen, in denen
  - a. ein:e Mitgesellschafter:in seinen/ihren Kommanditanteil (zur Gänze oder zu Teilen) nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags auf einen oder mehrere Dritte überträgt (sei es unter Lebenden oder von Todes wegen), oder
  - b. nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags, die auf meinen und/oder den Kommanditanteil eines oder mehrerer Mitgesellschafter:innen entfallende Haftsumme erhöht wird und/oder neue Kommanditistinnen und Kommanditisten der Gesellschaft beitreten,

die Eintragung dieser Tatsache(n) beim Firmenbuch vorzunehmen und sämtliche hierfür notwendigen Erklärungen abzugeben, Handlungen zu setzen und Dokumente in der jeweils notwendigen Form zu fertigen (Firmenbuchvollmacht).

Klarstellend festgehalten wird, dass die Firmenbuchvollmacht die **Condoreal drei GmbH** in jenen Fällen, in denen ich selbst meinen Kommanditanteil an Dritte übertrage, nicht zur Abgabe von Erklärungen, Setzung von Handlungen und Fertigung von Dokumenten in meinem Namen berechtigt.

Die **Condoreal drei GmbH** ist befugt, diese Vollmacht ganz oder zum Teil an eine an ihre Stelle tretende Komplementärin zu übertragen. Weiters wird die **Condoreal drei GmbH** vom Verbot des Selbstkontrahierens befreit.

Diese Vollmacht unterliegt dem österreichischen Recht, unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechtes. Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist Linz, sofern kein zwingender Gerichtsstand nach dem KSchG zur Anwendung kommt, in welchem Fall dieser vorgeht.

..... | .....  
Ort | Datum

.....  
**Titel | Vorname | Name**  
geboren am .....



# VOLLMACHT

Ich,

.....  
.....  
.....

bevollmächtige hiermit

..... geboren am .....

wohnhaft in .....

mich bei der Gesellschafterversammlung der

## **V33 - PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H & CO KG**

zu vertreten, soweit ich selbst an der Teilnahme verhindert bin.

Der/Die Vollmachtnehmer:in ist ermächtigt, in meinem Namen alle Erklärungen als Kommanditist:in rechtsverbindlich abzugeben, mit den übrigen Kommanditist:innen gemeinsam erforderliche Beschlüsse auch hinsichtlich der Finanzierung zu fassen und die erforderlichen Aufträge zu erteilen sowie sämtliche hierzu notwendigen Unterlagen zu unterfertigen.

Ich erkläre die von mir bevollmächtigte Vertreterin/den von mir bevollmächtigten Vertreter für alle bei der Versammlung gefassten Beschlüsse schad- und klaglos zu halten.

Der/Die Vollmachtsnehmer:in ist ermächtigt Treuhänder:innen und Stellvertreter:innen mit gleicher oder minder ausgedehnter Vollmacht zu bestellen und im oben beschriebenen Rahmen alles vorzukehren, was er/sie für nützlich und notwendig erachtet.

..... | .....  
Ort | Datum

.....  
**Unterschrift**



# STATUT

## ELEKTRONISCHES TREUHANDBUCH

der

## OBERÖSTERREICHISCHEN RECHTSANWALTSKAMMER

(eTHB)

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
1. Gesetzliche Grundlagen.....	3
2. Umsetzung.....	3
3. Inhalt.....	3
4. Einfluss auf sonstige Verpflichtungen.....	3
<b>Begriffe und Anwendungsbereich</b> .....	<b>3</b>
5. Begriffe.....	3
5.1 "Rechtsanwalt".....	3
5.2 "Treuhanderschaft".....	4
5.3 "Treuhandverlag".....	4
5.4 "Treugeber".....	4
5.5 "EIRAG".....	4
5.6 "Kreditinstitut".....	4
5.7 "TLDZ".....	4
5.8 "Eigenkonto".....	4
5.9 "Einzugskonto".....	5
6. Anwendungsbereich.....	5
6.1 Persönlicher Anwendungsbereich.....	5
6.2 Sachlicher Anwendungsbereich.....	5
6.3 Zeitlicher Geltungsbereich.....	6
6.4 Anwendungszwang.....	6
<b>Rechte und Pflichten des Rechtsanwalts</b> .....	<b>6</b>
7. Allgemeine Verpflichtungen.....	6
7.1 Eigenverantwortlichkeit.....	6
7.2 Form des Treuhandvertrages.....	7
7.3 Wirtschaftliche Beteiligung/Verflechtung des Rechtsanwalts.....	7
7.4 Belehrungsverpflichtung.....	7
7.5 Besonderes Entgelt.....	7
7.6 Verwendung von Formblättern.....	8
7.7 Einbeziehung weiterer Bedingungen.....	8
7.8 Elektronisches Treuhandbuch (eTHB).....	8
7.9 Aufbewahrungspflicht.....	9



8. Kontoführung.....	9
8.1 Treuhandkonto .....	9
8.2 Verfügungsbeschränkungen .....	9
8.3 Kontoverfügungsauftrag.....	10
8.4 Kontomitteilungen.....	10
9. Aufzeichnungs- und Meldepflichten.....	11
9.1 Treuhandverzeichnis .....	11
9.2 Erstmeldung .....	11
9.3 Änderungsmeldung .....	11
9.4 Übernahmeerklärung.....	11
9.5 Abschlusserklärung .....	12
9.6 Berichtspflicht .....	12
9.7 Wegfall der Anknüpfungspunkte für den persönlichen Anwendungsbereich .....	12
10. Geheimnisschutz, datenschutzrechtliche Zustimmungen .....	12
10.1 Bankgeheimnis .....	12
10.2 Berufsgeheimnis.....	12
10.3 Elektronische Kommunikation mit Treugebern .....	13
10.4 Sonstige Offenlegungspflichten .....	13
<b>Die Treuhand-Einrichtung.....</b>	<b>13</b>
11. Einrichtungen.....	13
11.1 Zuordnung .....	13
11.2 Aufbau.....	13
11.3 Die Revisionsbeauftragten .....	13
11.4 Gebühren .....	13
12. Verschwiegenheitsverpflichtung .....	14
13. Organisatorische Aufgaben.....	14
13.1 Anwaltliches Treuhandbuch.....	14
13.2 Bestätigungen .....	14
13.3 Nichtaufnahme in das anwaltliche Treuhandbuch.....	14
14. Kontrolle.....	15
14.1 Aufgaben .....	15
14.2 Duldungs- und Mitwirkungspflichten des Rechtsanwalts .....	15
<b>Versicherung .....</b>	<b>16</b>
15. Vertrauensschadenversicherung der Rechtsanwaltskammer .....	16
16. Versicherungsprämie .....	16
17. Informationspflichten der Rechtsanwaltskammer .....	16
18. Versicherungsleistungen.....	16
<b>elektronisches Treuhandbuch – Ermächtigung und Beilagen, Inkrafttreten, Übergangsbestimmung.....</b>	<b>16</b>
19. Vorschriften zum eTHB, Beilagen .....	16
20. Inkrafttreten .....	17
21. Übergangsbestimmung .....	17
Beilagenverzeichnis zum eTHB .....	17

<p>Soweit in diesem Statut auf natürliche Personen bezogene Bezeichnungen nur in männlicher oder nur in weiblicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.</p>
--

---

## Erster Abschnitt Grundlagen

### 1. Gesetzliche Grundlagen

Nach § 23 Abs. 6 RAO hat die Rechtsanwaltskammer eine Treuhandinrichtung, die dem Schutz der Abwicklung von Treuhandschaften nach § 10a Abs. 2 RAO dient, zu errichten und zu führen sowie die Einhaltung der Pflichten der Rechtsanwälte nach § 10a RAO und nach den Richtlinien dieses Statuts zu überprüfen. Ferner hat die Rechtsanwaltskammer eine Versicherung zur Sicherung der Rechte der Treugeber am Treuhanderlag abzuschließen, deren Treuhandschaften über die von der Rechtsanwaltskammer zu führende Treuhandinrichtung abgewickelt werden.

### 2. Umsetzung

In Erfüllung dieser Verpflichtung wird von der Rechtsanwaltskammer dieses Statut erlassen. Weiters ist bei der Rechtsanwaltskammer die

#### ”Treuhand-Revision der Rechtsanwaltskammer”

eingerrichtet.

### 3. Inhalt

Das vorliegende Statut regelt Einrichtung und Aufgaben der Treuhand-Einrichtung und Treuhand-Revision sowie die Rechte und Pflichten der diesem Statut unterliegenden Rechtsanwälte.

### 4. Einfluss auf sonstige Verpflichtungen

Durch dieses Statut werden die den Rechtsanwalt treffenden sonstigen gesetzlichen, vertraglichen oder standesrechtlichen Verpflichtungen weder aufgehoben noch eingeschränkt; dies gilt insbesondere für die Absprachen in der Treuhandvereinbarung.

---

## Zweiter Abschnitt Begriffe und Anwendungsbereich

### 5. Begriffe

Im Sinne dieses Statuts sind

#### 5.1 ”Rechtsanwalt”

Ein zur Berufsausübung in der Republik Österreich berechtigter, in die Liste der Rechtsanwälte eingetragener Rechtsanwalt (§ 1 Abs 1 iVm §§ 5, 5a RAO und §§ 18 ff oder 24 ff EIRAG) sowie ein Staatsangehöriger der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie der Schweizerischen Eidgenossenschaft, der entweder in Österreich in die Liste der niedergelassenen europäischen Rechtsanwälte (§§ 9 ff EIRAG) eingetragen ist oder befugt ist, nach dem EIRAG, 2. Teil, in Österreich Dienstleistungen im Sinne des Art. 50 EGV zu erbringen. Dem Rechtsanwalt

stehen gleich alle in die Liste der Rechtsanwalts-Gesellschaften eingetragenen Rechtsanwalts-Gesellschaften, ausgenommen jene bürgerlichen Rechts.

#### 5.2 "Treuhandschaft"

Alle vom Rechtsanwalt vertraglich übernommenen entgeltlichen oder unentgeltlichen Aufträge, in deren Rahmen der Rechtsanwalt die Verpflichtung zur Verwahrung und späteren Ausfolgung eines bei ihm hinterlegten Geldbetrages für den Fall des Eintritts einer oder mehrerer Bedingungen an einen oder mehrere ihm als Begünstigte genannte Dritte übernimmt und/oder erfüllt. Der Ausfolgung an einen begünstigten Dritten steht die Ausfolgung an den oder einen der Treugeber gleich; der Hinterlegung eines Geldbetrages entspricht die Gutschrift auf einem Konto des Rechtsanwalts.

#### 5.3 "Treuhanderlag"

Der beim Rechtsanwalt hinterlegte oder nach dem Treuhandvertrag zu hinterlegende Geldbetrag.

#### 5.4 "Treugeber"

Der oder die Auftraggeber des Treuhandvertrages, jedenfalls die Parteien des der Treuhandschaft zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts (Treugeber). Eine drittfinanzierende Person ist nicht Treugeber im Sinne des Statuts. Sonstige Begünstigte sind jene, die am Treuhandvertrag nicht teilnehmen, insbesondere das Finanzamt.

#### 5.5 "EIRAG"

Bundesgesetz über den freien Dienstleistungsverkehr und die Niederlassung von europäischen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten sowie die Erbringung von Rechtsdienstleistungen durch international tätige Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte in Österreich (EIRAG), BGBl. I Nr. 27/2000, in der jeweils geltenden Fassung.

#### 5.6 "Kreditinstitut"

Das Kreditinstitut, welches das Treuhandkonto führt und zur Ausübung der Bankgeschäfte in Österreich berechtigt ist.

#### 5.7 "TLDZ"

Die „Teilnehmer-Direktzustellung“ (TLDZ) ist die direkte, gesicherte, signierte, papierlose Übermittlung von Schriftstücken via Elektronischem Rechtsverkehr (ERV) zwischen den ERV-Teilnehmern Rechtsanwaltskammer, Rechtsanwalt und Kreditinstitut unter Einhaltung der gemäß Punkt 7.8.2 kundgemachten Schnittstelle.

#### 5.8 "Eigenkonto"

Eigenkonto ist jedes Konto des Rechtsanwalts, welches ihm wirtschaftlich zuzurechnen ist.

Als Eigenkonto gilt auch das einem Gesellschafter (§ 21c Z 1 RAO) des Rechtsanwalts oder Mitgesellschafter in dessen Anwaltsgesellschaft wirtschaftlich zuzurechnende Konto.



## 5.9 "Einzugskonto"

Einzugskonto ist jenes Konto des Rechtsanwalts, über welches der Gebühreneinzug der Rechtsanwaltskammer erfolgt.

## **6. Anwendungsbereich**

### 6.1 Persönlicher Anwendungsbereich

Diesem Statut unterliegen

6.1.1 der in die Liste der Rechtsanwälte bei der Rechtsanwaltskammer eingetragene und zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft befugte Rechtsanwalt, und zwar auch dann, wenn sein Kanzleisitz gleichzeitig auch die Adresse einer Zweigniederlassung darstellt;

6.1.2 die in die Liste der Rechtsanwalts-Gesellschaften bei der Rechtsanwaltskammer eingetragene und zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft befugte Rechtsanwalts-Gesellschaft;

6.1.3 der in die Liste der niedergelassenen europäischen Rechtsanwälte der Rechtsanwaltskammer eingetragene europäische Rechtsanwalt;

6.1.4 Rechtsanwälte oder Rechtsanwalts-Gesellschaften nach Punkt 6.1.1 bis 6.1.3 mit ihren Zweigniederlassungen im Sprengel einer anderen Rechtsanwaltskammer, es sei denn, die Treuhandschaft wird von einem Rechtsanwalt übernommen, der seinen Kanzleisitz an der Adresse der Zweigniederlassung hat oder die im Rahmen der Zweigniederlassung übernommene Treuhandschaft fällt unter das Statut einer anderen Rechtsanwaltskammer;

6.1.5 der im Sprengel der Rechtsanwaltskammer dienstleistende europäische Rechtsanwalt, vorausgesetzt, er unterhält eine Kanzleieinrichtung im Sprengel der Rechtsanwaltskammer oder der Ort der Dienstleistungserbringung in Form der Übernahme der Treuhandschaft liegt im Sprengel der Rechtsanwaltskammer.

### 6.2 Sachlicher Anwendungsbereich

6.2.1 Dieses Statut ist sachlich auf alle Treuhandschaften im Sinne des Punktes 5.2, soweit sie nicht nach Punkt 6.2.2 ausgenommen sind, und auf alle Treuhandschaften, in deren Einbeziehung der Rechtsanwalt nach Punkt 6.2.3 optiert, anzuwenden. Dieses Statut ist auch dann anzuwenden, wenn für die Treuhandschaft eine Absicherung in einer Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer gesetzlich angeordnet ist (so beispielsweise gemäß § 12 Abs 3 Z 4 BTVG). Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, vertraglich übernommene Treuhandschaften im Sinne dieses Statuts abzuwickeln, soweit sie in dessen Anwendungsbereich fallen (Anwendungszwang) und kein Ausnahmetatbestand nach Punkt 6.2.2 vorliegt.

#### 6.2.2 Ausgenommen sind

a) Treuhandschaften mit einem Treuhanderlag unter EUR 40.000,--, es sei denn, dass für die Treuhandschaft eine Absicherung in einer Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer gesetzlich angeordnet (so beispielsweise gemäß § 12 Abs 3 Z 4 BTVG) ist oder zumindest einer der Treugeber dies verlangt;

b) der Treuhanderlag (jener Teil des Treuhanderlages), der der Entrichtung von Gerichtsgebühren, Steuern oder sonstigen öffentlichen Abgaben gewidmet ist;

c) jene Geldbeträge, die im Rahmen einer Forderungsbetreibung oder eines Gerichtsverfahrens vom Rechtsanwalt entgegengenommen werden;

d) die Entgegennahme, Verwaltung und Verteilung von Geldbeträgen im Rahmen der Tätigkeit als Insolvenz- und Masseverwalter, Zwangsverwalter, Erwachsenenvertreter oder Vermögensverwalter, einschließlich der Quotenverteilung nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens;

6.2.3 Der Rechtsanwalt kann freiwillig den Anwendungsbereich des Statuts erweitern auf

a) Treuhandschaften mit einem Treuhanderlag unter EUR 40.000,--, auch wenn die Voraussetzungen des Punkt 6.2.2 lit a) nicht vorliegen;

b) Treuhanderläge nach Punkt 6.2.2 lit b);

c) Treuhanderläge nach Punkt 6.2.2 lit. c) und Punkt 6.2.2 lit d) im Rahmen von Liegenschaftstransaktionen.

Die freiwillige Einbeziehung in das Statut erfolgt durch Erstattung einer Meldung nach Punkt 9.2 dieses Statuts. Sie ist nicht mehr zulässig, wenn bei ihrer Abgabe einzelne Verpflichtungen des Rechtsanwalts nach diesem Statut (insbesondere nach Punkt 8.3) nicht mehr fristgerecht erfüllt werden können.

### 6.3 Zeitlicher Geltungsbereich

Das Statut ist auf alle Treuhandschaften anzuwenden, die der Rechtsanwalt ab 01.01.2022 übernimmt. Treuhandschaften, die der Rechtsanwalt vor dem 01.01.2022 übernommen hat, jedoch erst nach dem 31.12.2021 gemeldet hat, unterliegen gleichfalls diesem Statut.

### 6.4 Anwendungszwang

Der Rechtsanwalt, der Treuhandschaften, die in den Anwendungsbereich dieses Statuts fallen, übernimmt oder durchführt, hat diese ausschließlich nach Maßgabe dieses Statuts zu übernehmen und durchzuführen.

---

## Dritter Abschnitt Rechte und Pflichten des Rechtsanwalts

### **7. Allgemeine Verpflichtungen**

#### 7.1 Eigenverantwortlichkeit

Eine von einem Rechtsanwalt übernommene Treuhandschaft muss von diesem eigenverantwortlich ausgeübt werden.

## 7.2 Form des Treuhandvertrages

Der Treuhandvertrag ist schriftlich mit allen Treugebern abzuschließen und hat die vom Rechtsanwalt im Rahmen der Treuhandschaft zu besorgenden Aufgaben vollständig festzulegen. Ebenso gilt das Schriftformgebot für die vom Treuhänder im Rahmen der Treuhandschaft zu erfüllenden Bedingungen, sowie für jedwede Abänderung der ursprünglichen Treuhandvereinbarung.

## 7.3 Wirtschaftliche Beteiligung/Verflechtung des Rechtsanwalts

7.3.1 Dem Rechtsanwalt ist die Übernahme von Bürgschaften sowie jede Darlehens- oder Kreditgewährung im Zusammenhang mit der übernommenen Treuhandschaft untersagt. Der Rechtsanwalt darf keine Treuhandschaft in eigener Sache übernehmen, er muss eine vom Treugeber rechtlich verschiedene Person sein.

7.3.2 Für den Fall, dass der Treuhänder, dessen Gesellschafter (§ 21c Z 1 RAO) oder Mitgesellschafter in dessen Anwaltsgesellschaft auf eigene oder fremde Rechnung am Unternehmen eines Treugebers eine direkte oder indirekte qualifizierte Beteiligung unter sinngemäßer Anwendung des Art 4 Abs 1 Nr. (36) der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlamentes und Rates vom 26.06.2013 hält, hat er dies den Treugebern gegenüber unverzüglich, spätestens bei Übernahme der Treuhandschaft, nachweislich offen zu legen und der Rechtsanwaltskammer zu melden [Beilage ./1]. Geht der Treuhänder, dessen Gesellschafter (§ 21c Z 1 RAO) oder Mitgesellschafter in dessen Anwaltsgesellschaft nach Übernahme der Treuhandschaft aber vor gänzlicher Durchführung des Treuhandauftrages eine solche Beteiligung ein, hat er dies unverzüglich, spätestens bei Eingehen oder Übernahme der Beteiligung sämtlichen Treugebern nachweislich offenzulegen und der Rechtsanwaltskammer zu melden [Beilage ./2].

7.3.3 Treuhandschaften von Personen, die mit dem Treuhänder, dessen Gesellschafter (§ 21c Z 1 RAO) oder Mitgesellschafter in dessen Anwaltsgesellschaft in häuslicher Gemeinschaft leben, sowie von Angehörigen des Treuhänders, dessen Gesellschafter (§ 21c Z 1 RAO) oder Mitgesellschafter in dessen Anwaltsgesellschaft – als Angehörige gelten der Ehegatte und der eingetragene Partner des Treuhänders, dessen Gesellschafter (§ 21c Z 1 RAO) oder Mitgesellschafter in dessen Anwaltsgesellschaft sowie Personen, die mit dem Treuhänder, dessen Gesellschafter (§ 21c Z 1 RAO) oder Mitgesellschafter in dessen Anwaltsgesellschaft in gerader Linie oder im 2. Grad der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind – sind vom Treuhänder den Treugebern gegenüber unverzüglich, spätestens bei Übernahme der Treuhandschaft, nachweislich offenzulegen.

## 7.4 Belehrungsverpflichtung

Fällt eine Treuhandschaft unter die Bestimmungen dieses Statuts, so hat der Rechtsanwalt den Treugebern vor Annahme des Treuhandauftrages den wesentlichen Inhalt dieses Statuts zur Kenntnis zu bringen [Informationsblatt Beilage ./7 samt jeweils persönlichem Auskunftscodex] und sie darüber in Kenntnis zu setzen, dass die Treuhandschaft nach den Bestimmungen dieses Statuts abgewickelt wird. Diese Belehrungspflicht umfasst insbesondere das Bestehen und die Grenzen des Versicherungsschutzes nach dem "Fünften Abschnitt" des Statuts.

## 7.5 Besonderes Entgelt

Dem Rechtsanwalt ist es untersagt, wegen der oder für die Erfüllung der mit diesem Statut

verbundenen Pflichten gesonderte Kosten (ausgenommen jedoch Barauslagen) zu fordern oder entgegenzunehmen. Davon unberührt ist die Berechtigung des Rechtsanwalts, für die Übernahme der Treuhandabwicklung Honorar (insbesondere nach § 14 der Allgemeinen Honorarkriterien für Rechtsanwälte) zu verlangen.

#### 7.6 Verwendung von Formblättern

7.6.1 Der Rechtsanwalt hat für die Erfüllung der ihn nach diesem Statut treffenden Aufzeichnungs- und Meldepflichten sowie für den schriftlichen Kontoverfüngungsauftrag ausschließlich die zu diesem Statut von der Rechtsanwaltskammer herausgegebenen Formblätter [Beilagen ./1 bis ./7] in der jeweiligen Fassung zu verwenden, soweit diese nicht durch strukturierte Meldungen im Wege der TLDZ ersetzt werden (siehe Punkt 19.).

7.6.2 Die Verwendung einer qualifizierten elektronischen Signatur gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 („eIDAS-VO“) hat die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

#### 7.7 Einbeziehung weiterer Bedingungen

Jeder Treuhandschaft betreffend Immobilientransaktionen sind nach Maßgabe der Geltung des § 43 Abs 5 RL-BA die „Allgemeinen Bedingungen für die treuhändige Abwicklung von Immobilientransaktionen“, die zwischen dem Österreichischen Rechtsanwaltskammertag und der Bundessparte Bank und Versicherung der Wirtschaftskammer Österreich vereinbart wurden, in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen.

#### 7.8 Elektronisches Treuhandbuch (eTHB)

7.8.1 Das elektronische Treuhandbuch ersetzt die herkömmliche Kommunikation (Post / Fax / eMail) zwischen den involvierten Parteien Rechtsanwalt, Rechtsanwaltskammer und Kreditinstitut durch eine durchgehend verschlüsselte Verbindung (TLDZ).

7.8.2. Das eTHB basiert auf einer einheitlichen, öffentlichen, strukturierten Schnittstelle, welche die Implementierung eines Treuhandmoduls in jeder Anwaltssoftware ermöglichen soll. Die jeweils verbindliche, vom Ausschuss der Rechtsanwaltskammer beschlossene Version der Schnittstelle ist auf der Website der Rechtsanwaltskammer direkt bzw. durch Verlinkung kundgemacht. Die Schnittstelle definiert die obligatorisch und optional zu meldenden Daten in strukturierter Form und ist für die Teilnahme am eTHB zwingend zu verwenden.

7.8.3 Um die Absenderidentität bei der Teilnahme am eTHB sicherzustellen, ist die Verwendung der TLDZ unter Zugrundlegung der im Punkt 7.8.2 kundgemachten Schnittstelle, in der jeweils aktuellen Version verpflichtend.

7.8.4 Der Rechtsanwalt hat dafür Sorge zu tragen, dass ihm die dafür erforderlichen Einrichtungen zur Beteiligung am Elektronischen Treuhandbuch (Punkt 7.8.3) mit der Rechtsanwaltskammer zur Verfügung stehen.

7.8.5 Die Rechtsanwaltskammer kann einem Rechtsanwalt aus besonders berücksichtigungswürdigen Gründen gestatten, die im Punkt 7.8.4 genannten Einrichtungen nicht zur Verfügung zu halten, wenn dadurch die Erfordernisse einer geordneten Abwicklung der Treuhandschaften nicht gefährdet werden. Die Ausnahmegenehmigung ist befristet zu erteilen.

7.8.6 Die Übermittlung von strukturierten Daten im Wege der TLDZ erfüllt die Verpflichtung zur schriftlichen bzw. unterschriebenen Übermittlung von Meldungen an Rechtsanwaltskammer, Rechtsanwalt und Kreditinstitut gemäß diesem Statut.

### 7.9 Aufbewahrungspflicht

Unterlagen betreffend übernommener Treuhandschaften sind gemäß den Bestimmungen nach § 12 RAO aufzubewahren. Maßgeblich für den Beginn des Fristenlaufes ist der Tag der Übersendung der Abschlusserklärung an die Rechtsanwaltskammer.

## **8. Kontoführung**

### 8.1 Treuhandkonto

Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, gesondert für jede Treuhandschaft ein Anderkonto, auch in Form eines als Anderkonto gesondert geführten Subkontos, nach den „Geschäftsbedingungen für Anderkonten der Rechtsanwälte und Rechtsanwaltsgesellschaften“ in der geltenden Fassung bei einem Kreditinstitut, das öffentlicher Aufsicht unterliegt, einzurichten (im folgenden Treuhandkonto). Die Eröffnung eines Anderkontos kann auch mittels verschlüsselter Verbindung (TLDZ) erfolgen.

Der Rechtsanwalt darf nur eine solche Kontoführung wählen, die dem Kreditinstitut die Dispositionskontrolle im Sinne des Punktes 8.3 ermöglicht.

Der Treuhanderlag ist ausschließlich in Form der Gutschrift auf dem Treuhandkonto zu verwahren. Erfolgt der Erlag des Treugutes nicht in Form einer Überweisung auf das Treuhandkonto, so hat der Rechtsanwalt Sorge zu tragen, dass der Treuhanderlag unverzüglich auf das Treuhandkonto eingezahlt wird (§ 43 Abs 1 RL-BA).

Ein einmal für eine Treuhandschaft verwendetes Treuhandkonto darf für eine andere Treuhandschaft nicht mehr verwendet werden.

### 8.2 Verfügungsbeschränkungen

8.2.1 Dem Rechtsanwalt ist die Entgegennahme und Verwahrung des Treuhanderlages erst nach Bestätigung der Übernahme der Treuhandschaft (Erstmeldung) durch die Rechtsanwaltskammer gestattet.

8.2.2 Verfügungen des Rechtsanwalts über den Treuhanderlag auf dem Treuhandkonto sind ausschließlich in Form der Überweisung im Rahmen der Dispositionskontrolle zulässig.

8.2.3 Dem Rechtsanwalt ist es untersagt, Überweisungen auf sein Eigenkonto vorzusehen oder durchzuführen.

Hievon ausgenommen sind:

a) Überweisungen auf das Einzugskonto zur Abdeckung eigener Forderungen des Rechtsanwalts gegen Treugeber-Begünstigte, soweit sämtliche derartige Überweisungen insgesamt 10% des gemeldeten Treuhanderlages, maximal jedoch EUR 5.000,00 nicht übersteigen;



b) Überweisungen an Gesellschafter (§ 21c Z 1 RAO) des Rechtsanwalts oder Mitgesellschafter in dessen Anwaltsgesellschaft als Treugeber oder sonstige Begünstigte, insofern die betroffenen Gesellschafter oder Mitgesellschafter an der Treuhandabwicklung nicht mitwirken;

c) Überweisungen auf der Dispositionskontrolle unterliegende Treuhandkonten registrierter aufrechter Treuhandschaften (bei zusammenhängenden Grundgeschäften) oder einer gerichtlichen Kontrolle unterliegende Konten.

### 8.3 Kontoverfügungsauftrag

8.3.1 Der Rechtsanwalt hat dafür Sorge zu tragen, dass eine Dispositionskontrolle des das Treuhandkonto führenden Kreditinstituts umgehend, spätestens aber vor der ersten Verfügung über den Treuhanderlag hergestellt wird. Er hat daher rechtzeitig den Kontoverfügungsauftrag [Beilage ./3] auszufertigen und durch sämtliche Treugeber (zum Zeichen ihrer Zustimmung) unterfertigen zu lassen.

8.3.2 Sofern das Kreditinstitut an der TLDZ nicht teilnimmt, ist der von sämtlichen Treugebern unterfertigte Kontoverfügungsauftrag auch vom Kreditinstitut (zum Zeichen der Übernahme der Dispositionskontrolle) unterfertigen zu lassen. Eine Kopie des allseits unterfertigten Kontoverfügungsauftrages ist vom Rechtsanwalt umgehend der Rechtsanwaltskammer zur Kenntnisnahme zu übermitteln (siehe Punkt 7.8.6 i.V.m. Punkt 19.).

8.3.3 Bei Teilnahme des Kreditinstitutes an der TLDZ entfällt das Erfordernis der allseitigen Unterfertigung des Kontoverfügungsauftrags [Beilage ./3] und tritt an dessen Stelle die Unterfertigung des Kontoverfügungsauftrags [Beilage ./3a] durch die Treugeber und Treuhänder auf einer oder mehreren Urkunden. Der Treuhänder hat die Daten des Kontoverfügungsauftrags [Beilage ./3a] in strukturierter Form (Datensatz) im Wege der TLDZ an das Kreditinstitut zu übermitteln. Auf Verlangen des Kreditinstituts ist diesem der Kontoverfügungsauftrag [Beilage ./3a] vorzulegen.

Die Bestätigung der Übernahme der Dispositionskontrolle durch das Kreditinstitut erfolgt durch Weiterleitung des Kontoverfügungsauftrags in strukturierter Form (Datensatz) vom Kreditinstitut an die Rechtsanwaltskammer im Wege der TLDZ.

8.3.4 Rücküberweisungen an die Erleger oder ein Gerichtserlag gemäß § 1425 ABGB sind zulässig.

8.3.5 Der Treuhänder ist dafür verantwortlich, dass der allseits unterfertigte Kontoverfügungsauftrag [Beilage ./3 und ./4] bei Übermittlung an die Rechtsanwaltskammer im Wege der TLDZ mit den strukturierten Daten vollständig übereinstimmt.

8.3.6 Der Kontoverfügungsauftrag darf auch durch spezialbevollmächtigte Vertreter der Treugeber, ausgenommen jedoch durch den Treuhänder, unterfertigt werden.

### 8.4 Kontomitteilungen

Der Rechtsanwalt hat zu veranlassen, dass sämtlichen Treugeber nach jeder Buchung auf dem Treuhandkonto ein weiterer Auszug direkt vom kontoführenden Kreditinstitut zugestellt wird.

## **9. Aufzeichnungs- und Meldepflichten**

### 9.1 Treuhandverzeichnis

Der Rechtsanwalt hat alle übernommenen und dem Statut unterliegenden Treuhandschaften unter Verwendung einer fortlaufenden Nummerierung in ein zeitnah, chronologisch und fortlaufend geführtes Treuhandverzeichnis einzutragen. Das Treuhandverzeichnis hat neben den in der Erstmeldung vorgesehenen Angaben noch die Benennung des der Treuhandschaft zugrundeliegenden Grundgeschäfts und jene Angaben zu enthalten, durch die eine exakte und rasche Identifizierung des dazugehörigen Handaktes des Rechtsanwalts möglich ist.

Der Ausschuss der Rechtsanwaltskammer kann Mindestanforderungen für den Inhalt und die Gestaltung des Treuhandverzeichnisses festlegen.

Der Revisionsbeauftragte kann für Zwecke der Revision insbesondere auch die kurzfristige Übersendung einer Kopie dieses Treuhandverzeichnisses an die Treuhand-Revision abfordern.

### 9.2 Erstmeldung

Jede unter das Statut fallende Treuhandschaft ist vom Rechtsanwalt zur Eintragung in das anwaltliche Treuhandbuch zu melden [Beilage ./1].

### 9.3 Änderungsmeldung

9.3.1. Änderungsmeldung der Erstmeldung: Änderungen, die meldepflichtige Daten der Erstmeldung betreffen (insbesondere Änderung des Treuhandvertrages, Treuhandverlag, Treugeber, wirtschaftliche Beteiligung/Verflechtung des Treuhänders u.a.), sind der Rechtsanwaltskammer ohne Verzug schriftlich mitzuteilen [Beilage ./2] (siehe Punkt 7.8.6 i.V.m. Punkt 19.). Der Hinzutritt weiterer Treugeber oder der Entfall von Treugebern im Rahmen des gleichen Grundgeschäftes gilt als Änderung im Sinne dieses Punktes 9.3. Dies gilt auch für eine Gesamtrechtsnachfolge der Treugeber.

9.3.2. Änderungsmeldung des Kontoverfügungsauftrags: Änderungen der Begünstigten, der Bankverbindungen oder eine nachträgliche Bekanntgabe derselben, sind mittels Änderungsmeldung des Kontoverfügungsauftrags [Beilage ./4 bzw. Beilage ./3a] der Rechtsanwaltskammer schriftlich mitzuteilen (siehe Punkt 7.8.6 i.V.m. Punkt 19.).

Änderungen der Begünstigten oder der Bankverbindungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung sämtlicher Treugeber. Sofern nur die nachträgliche Bekanntgabe der Bankverbindungen des bereits im Kontoverfügungsauftrag genannten Empfängers erfolgt oder das Empfängerkonto durch eine neue Bankverbindung ersetzt oder ergänzt wird, ist die Unterfertigung der Änderungsmeldung durch den Treuhänder sowie durch jenen Treugeber ausreichend, der dem Treuhänder den Empfänger vorgibt. Die Änderungsmeldung unterliegt gleichfalls der zwingenden Dispositionskontrolle durch das Kreditinstitut unter sinngemäßer Anwendung des Punktes 8.3.

### 9.4 Übernahmeerklärung

Die Übernahme einer bereits registrierten Treuhandschaft durch einen neuen Treuhänder ist bei der Einzel- und bei der Gesamtrechtsnachfolge sowie durch den Kammerkommissär (§ 34a

Abs. 2 RAO) und den nominierten Kommissär (§ 34a Abs. 5 RAO) mit einer Übernahmeerklärung [Beilage ./6] der Rechtsanwaltskammer zu melden.

Der neue Treuhänder hat bei Einzelrechtsnachfolge die schriftliche Zustimmung (Mehrparteienvereinbarung) zur Übernahme der Treuhandenschaft von allen Treugebern einzuholen. Der Kammerkommissär und der nominierte Kommissär haben bei der privatrechtlichen Übernahme von Treuhandaufträgen die notwendigen zivilrechtlichen Beendigungserklärungen und Zustimmungen zu erwirken.

Gemeldete Übernahmen werden von der Rechtsanwaltskammer als formale Meldestelle inhaltlich nicht geprüft.

### 9.5 Abschlusserklärung

Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, das Ende der Durchführung der Treuhandenschaft der Rechtsanwaltskammer ohne Verzug mitzuteilen [Beilage ./5] (siehe Punkt 7.8.6 i.V.m. Punkt 19.).

### 9.6 Berichtspflicht

Der Rechtsanwalt oder sein mittlerweiliger Substitut (ebenso der Kammerkommissär oder der an seine Stelle tretende Rechtsanwalt gemäß § 34a Abs. 5 RAO) ist im Falle des beabsichtigten Verzichtes auf die Rechtsanwaltschaft, des Erlöschens oder des Ruhens der Befugnis sowie der Streichung von der Liste oder der vorläufigen Untersagung der Ausübung der Rechtsanwaltschaft dazu verpflichtet, der Treuhand-Revision unaufgefordert einen schriftlichen Bericht über alle noch nicht abgeschlossenen Treuhandschaften vorzulegen. Dieser soll zumindest je den Abwicklungsstand der Treuhandschaften, Salden der Treuhandkonten und die schriftliche Zustimmung aller Treuhand-Parteien auf Übertragung der Treuhandschaften auf einen neuen Treuhänder, samt dessen Erstmeldung und Übertragung des Treuhandlages auf das Treuhandkonto des neuen Treuhänders enthalten. Die Erstmeldung des neuen Treuhänders ersetzt diesfalls die Abschlusserklärung gemäß Abs. 9.5.

### 9.7 Wegfall der Anknüpfungspunkte für den persönlichen Anwendungsbereich

Die bestehenden Treuhandschaften müssen für den Fall des Wegfalles der Anknüpfungspunkte für den persönlichen Anwendungsbereich gemäß Punkt 6.1 (z.B. Wechsel der Kammer-Mitgliedschaft durch Übersiedlung), von ihm entweder weiterhin nach dem Treuhandstatut endabgewickelt werden, oder auf einen unter das Treuhandstatut fallenden Rechtsanwalt übertragen werden. Diesfalls kommt der Punkt 9.6 zur Anwendung.

## **10. Geheimnisschutz, Offenlegungspflichten, elektronische Kommunikation**

### 10.1 Bankgeheimnis

Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, das das Treuhandkonto führende Kreditinstitut gegenüber der Treuhand-Einrichtung und den Treugebern hinsichtlich der Verfügungen über das Treuhandkonto von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses zu entbinden.

### 10.2 Berufsgeheimnis

Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, im Treuhandvertrag durch Auftraggeber und Treugeber eine

Entbindung von der beruflichen Verschwiegenheitspflicht gegenüber der Treuhand-Einrichtung vorzusehen.

### 10.3 Elektronische Kommunikation mit Treugebern

Die Rechtsanwaltskammer führt Korrespondenzen mit den Treugebern über die vertrauliche Kommunikationsplattform der Rechtsanwälte context®, sofern diese über die technischen Einrichtungen verfügen. Sofern ein Treugeber über eine E-Mail-Adresse verfügt, ist der Rechtsanwalt verpflichtet, diese im Rahmen der Erstmeldung bekanntzugeben.

### 10.4 Sonstige Offenlegungspflichten

Zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der von ihm übernommenen Treuhandschaften nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs. 1 lit g RAO, hat sich der Rechtsanwalt zur Erteilung entsprechender Auskünfte und zur Einsichtnahme in die Unterlagen aller von ihm übernommenen Treuhandschaften, einschließlich des von ihm zu führenden Verzeichnisses, von den Parteien von seiner Verpflichtung zur Verschwiegenheit gegenüber der Treuhandeinrichtung befreien zu lassen. Der Rechtsanwalt hat weiters den Offenlegungspflichten gemäß Finanzmarkt-Geldwäschegesetz gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und den Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß §§ 8a, 8b und 8c RAO zu entsprechen.

---

## Vierter Abschnitt Die Treuhand-Einrichtung

### **11. Einrichtungen**

#### 11.1 Zuordnung

Die Treuhand-Revision ist eine Einrichtung gemäß §10a RAO iVm § 23 Abs. 6 RAO und fällt gemäß § 28 Abs 2 RAO in den Wirkungsbereich des Ausschusses der Rechtsanwaltskammer.

#### 11.2 Aufbau

Die Treuhand-Revision besteht aus

- a) dem Treuhandbuch
- b) dem am Sitz der Rechtsanwaltskammer für diese Zwecke eingerichteten Hilfsapparat
- c) den Revisionsbeauftragten.

#### 11.3 Die Revisionsbeauftragten

Die Revisionsbeauftragten stammen aus dem Stand der aktiven Rechtsanwälte der Rechtsanwaltskammer.

Die Auswahl der Revisionsbeauftragten, die Festsetzung ihrer Anzahl und die Dauer ihrer Bestellung erfolgt durch den Ausschuss der Rechtsanwaltskammer.

#### 11.4 Gebühren

Der Ausschuss der Rechtsanwaltskammer kann beschlussmäßig Gebühren für die Verwendung

des eTHB festsetzen. Diese Gebühren gelten als Barauslagen, die der Rechtsanwalt entsprechend weiterverrechnen kann.

## **12. Verschwiegenheitsverpflichtung**

Sämtliche an der Treuhand-Einrichtung beteiligte Personen unterliegen – vorbehaltlich des letzten Absatzes dieses Punktes – der Verschwiegenheitsverpflichtung.

Die Revisionsbeauftragten haben den Ausschuss der Rechtsanwaltskammer unverzüglich über wahrgenommene Unzulänglichkeiten bei der Abwicklung einer Treuhandschaft oder über Verletzungen der Bestimmungen dieses Statuts in Kenntnis zu setzen.

## **13. Organisatorische Aufgaben**

### 13.1 Anwaltliches Treuhandbuch

Unter der Bezeichnung "Anwaltliches Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer" wird ein unter fortlaufender Nummerierung geführtes Register der ihr gemeldeten und unter das Statut fallenden Treuhandschaften geführt. In dieses Register werden alle in den Erst- und Änderungs-meldungen nach diesem Statut vorgesehenen Angaben eingetragen. Ferner werden die Nachweise für die Erteilung (oder Änderung) des Kontoverfügungsauftrages ohne inhaltliche Prüfung zum Register genommen.

### 13.2 Bestätigungen

Die Treuhand-Einrichtung ist verpflichtet, innerhalb angemessener Frist dem Rechtsanwalt, sämtlichen Treugebern und dem das Treuhandkonto führenden Kreditinstitut den Erhalt von Erst- oder Änderungs-meldungen und die Aufnahme der Treuhandschaft in das anwaltliche Treuhandbuch zu bestätigen. Diese Bestätigung gilt mit einmaligem Versand einer Mitteilung per Post oder elektronisch an die vom Treuhänder an die Treuhand-Einrichtung bekannt gegebene Adresse bewirkt.

### 13.3 Nichtaufnahme in das anwaltliche Treuhandbuch

Die Treuhand-Einrichtung hat die Aufnahme einer ihr gemeldeten Treuhandschaft in das anwaltliche Treuhandbuch abzulehnen, wenn

- a) die gemeldete Treuhandschaft nicht in den Anwendungsbereich des Statuts fällt oder
- b) die Meldung ein Formgebreehen aufweist, das die statutenmäßige Behandlung zu hindern geeignet ist.

Dem Rechtsanwalt, der die Meldung erstattet hat, ist jedoch vor der Ablehnung der Aufnahme unter Einräumung einer 14-tägigen Frist die Gelegenheit zur Verbesserung zu geben.

Die Ablehnung der Aufnahme in das anwaltliche Treuhandbuch erfolgt schriftlich gegenüber dem Rechtsanwalt, den in der Meldung genannten Treugebern sowie dem dort bezeichneten, das Treuhandkonto führenden Kreditinstitut.

Insoferne der Rechtsanwalt der Ansicht ist, dass die Ablehnung zu Unrecht erfolgt, steht es ihm frei, binnen 14 Tagen ab Zustellung der Ablehnung einen Antrag auf Bescheiderlassung zu

stellen, über den formgerecht vom Ausschuss der Rechtsanwaltskammer entschieden wird. Für den Zeitpunkt der Zustellung im Rahmen des eTHB gilt § 89d Abs 2 GOG sinngemäß.

## **14. Kontrolle**

### 14.1 Aufgaben

Die Kontrollaufgaben der Treuhand-Einrichtung bestehen in der stichprobenartigen Überwachung der Pflichten des Rechtsanwalts im Zusammenhang mit der Übernahme und Durchführung von Treuhandschaften, die unter dieses Statut fallen, insbesondere durch die Kontrolle durch die Revisionsbeauftragten.

Liegen konkrete Anhaltspunkte dafür vor, dass der Rechtsanwalt der Verpflichtung zur Abwicklung von Treuhandschaften über die Treuhand-Einrichtung nicht oder nicht hinreichend nachkommt, so kann bei ihm eine Überprüfung nach § 10a Abs. 5 RAO auch losgelöst von einer konkreten Treuhandschaft erfolgen. Diesfalls bezieht sich das Auskunfts- und Einsichtnahmerecht der Rechtsanwaltskammer auf alle vom Rechtsanwalt abzuwickelnden oder bereits abgewickelten Treuhandschaften im Sinne des § 10a Abs. 2 RAO.

Die Kontrolle ist von den Revisionsbeauftragten – außer bei Gefahr in Verzug – mindestens 24 Stunden vorher anzukündigen. Sie ist nur während der Kanzleiöffnungszeiten des zu überprüfenden Rechtsanwalts durchzuführen, es sei denn, es besteht der dringende Verdacht einer Pflichtverletzung oder die Überprüfung kann während der Kanzleiöffnungszeiten nicht zu Ende geführt werden.

### 14.2 Duldungs- und Mitwirkungspflichten des Rechtsanwalts

Der Rechtsanwalt hat die Überprüfung in seinen Kanzleiräumlichkeiten zu gestatten. Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, über alle diesem Statut unterliegenden Treuhandschaften die von den Revisionsbeauftragten gewünschten Auskünfte zu erteilen. Er hat ihnen Einsicht in alle die Treuhandschaft betreffenden Unterlagen, insbesondere in das von ihm geführte Treuhandverzeichnis, die (elektronischen) Handakte, den Kontoeröffnungsantrag, die Erstmeldung, den Kontoverfüzungsauftrag, die Abschlussmeldung und alle Bankbelege der Treuhandkonten zu gewähren und über Verlangen unentgeltlich Kopien davon anzufertigen und zu übergeben.

Die Überprüfung kann auch durch das Verlangen der Übersendung von Kopien der bezeichneten Unterlagen an die Treuhand-Einrichtung erfolgen.

Der Rechtsanwalt hat dafür Sorge zu tragen, dass seine Offenlegungs- und Mitwirkungspflichten auch dann erfüllt werden, wenn er persönlich an der Anwesenheit verhindert ist.



---

## Fünfter Abschnitt Versicherung

### **15. Vertrauensschadenversicherung der Rechtsanwaltskammer**

Die Rechtsanwaltskammer hat zur Sicherung der Treuhandabwicklung nach diesem Statut eine Vertrauensschadenversicherung zur Sicherung der Rechte der Treugeber am Treuhanderlag (§ 23 Abs. 6 RAO) abzuschließen.

#### Der Versicherungsschutz

Die Rechtsanwaltskammer wird zur Sicherung der Treuhandabwicklung nach diesem Statut eine Vertrauensschadenversicherung gegen jene Schäden abschließen, die infolge vorsätzlich unerlaubter Verfügung über den im Rahmen der Treuhanderschaft anvertrauten Treuhanderlag einem Klienten zugefügt werden. Der Versicherungsschutz unterliegt den in der jeweiligen Polizzenfassung dargestellten, insbesondere persönlichen, zeitlichen und räumlichen Beschränkungen.

### **16. Versicherungsprämie**

Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, Beiträge zur Aufbringung der Prämien der von der Rechtsanwaltskammer zur Sicherung der Rechte der Treugeber am Treuhanderlag abzuschließenden Versicherung (§ 23 Abs. 6 RAO) zu leisten, wobei die Beiträge unabhängig von der Anzahl der vom einzelnen Rechtsanwalt über die Treuhand-Einrichtung abgewickelten Treuhanderschaften für alle Kammermitglieder aus dem Kreis der Rechtsanwälte gleich hoch zu bemessen ist.

### **17. Informationspflichten der Rechtsanwaltskammer**

Die Treuhand-Einrichtung ist verpflichtet, jedem Treugeber gegenüber Auskunft zu geben, ob und auf welche Weise die ihn betreffende Treuhanderschaft bei der Treuhand-Einrichtung gesichert ist und in welcher Weise dafür Versicherungsschutz besteht [Informationsblatt Beilage ./7].

### **18. Versicherungsleistungen**

Weder dem Geschädigten noch dem versicherten Rechtsanwalt steht ein Anspruch auf Versicherungsleistung aus der Vertrauensschadenversicherung zu. Über die Zuerkennung eines Betrages aus dieser Versicherung entscheidet der Ausschuss der Rechtsanwaltskammer, der berechtigt ist, bei dieser Entscheidung auf die Begrenzung der Versicherungssumme und mögliche weitere Schadensfälle angemessen Bedacht zu nehmen, mit Beschluss.

---

## Sechster Abschnitt

### **elektronisches Treuhandbuch – Ermächtigung und Beilagen, Inkrafttreten, Übergangsbestimmung**

#### **19. Vorschriften zum eTHB, Beilagen**

Der Ausschuss der Rechtsanwaltskammer ist insbesondere ermächtigt,

a) Vorschriften zur Durchführung von Treuhanderschaften gemäß diesem Statut zu erlassen oder

- abzuändern;
- b) die Beschränkung der Eigenüberweisung gemäß Punkt 8.2.3 abzuändern;
  - c) Beilagen zu diesem Statut festzulegen und abzuändern;
  - d) Vorschriften zur Abwicklung von Treuhandschaften im Wege des elektronischen Treuhandbuches samt Definition der Schnittstelle zu erlassen;
  - e) den Beginn eines Probe- bzw. Testbetriebes des eTHB und den Anwendungszwang der elektronischen Abwicklung festzusetzen;
  - f) Regelungen zur Teilnahme der Kreditinstitute an der TLDZ zu treffen;
  - g) Gebühren für die Abwicklung der Treuhandschaften festzusetzen.

Die Verwendung und Übermittlung der Beilagen ./1, ./2 und ./5 laut nachstehendem Beilagenverzeichnis entfällt bei strukturierter Übermittlung dieser Meldungen im Wege der TLDZ; die Übermittlung der Beilagen ./3 und ./4 laut nachstehendem Beilagenverzeichnis entfällt bei Teilnahme des Kreditinstituts im Wege der TLDZ.

## **20. Inkrafttreten**

Dieses Statut der Treuhand-Einrichtung der Rechtsanwaltskammer, welches auf der Website der Rechtsanwaltskammer kundzumachen ist, tritt mit 01.01.2022 in Kraft.

## **21. Übergangsbestimmung**

Für Treuhandschaften, die vor dem 01.01.2022 übernommen und gemeldet wurden, gelten die Regelungen des davor beschlossenen Statuts der Treuhand-Einrichtung der Rechtsanwaltskammer.

## **Beilagenverzeichnis zum eTHB**

- Beilage ./1 – Erstmeldung
- Beilage ./2 – Änderungsmeldung
- Beilage ./3 – Kontoverfügungsauftrag
- Beilage ./3a – Kontoverfügungsauftrag samt Änderung (TLDZ)
- Beilage ./4 – Änderung des Kontoverfügungsauftrages
- Beilage ./5 – Abschlusserklärung des Treuhänders
- Beilage ./6 – Übernahmeerklärung
- Beilage ./7 – Informationsblatt eTHB

Beschluss der Plenarversammlung vom \_\_\_\_\_. Kundgemacht auf der Website <https://www.oerak.at> der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer am \_\_\_\_\_.



## INFORMATION ZUR VERARBEITUNG IHRER PERSONENBEZOGENEN DATEN

der Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 185084 h  
(„SCWP Schindhelm“)

Diese Information beschreibt, wie die

**Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH**, Böhmerwaldstraße 14, 4020 Linz, FN 185084 h, („SCWP Schindhelm“) als **Verantwortlicher** im Sinne der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet.

Die Erklärung richtet sich an Gesellschafter, Organe, Ansprech- und Kontaktpersonen bzw Mitarbeiter

- unserer potentiellen, bestehenden und ehemaligen Mandanten,
- von Behörden, Gerichte, Notaren, Versicherungen, Banken,
- von Korrespondenzanwälten, Gegenvertreter, Wirtschaftstreuhänder sowie
- von Vertrags-/Kooperationspartnern, Kommunikationspartnern, IT-Dienstleistern, externen Experten (wie Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Sachverständige, Übersetzungsbüros) und der Legal Directories.

### 1. Zwecke der Datenverarbeitung

Die von Ihnen bekannt gegebenen personenbezogenen Daten werden zu den **Zwecken** der

- Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung
- Mandats- bzw Vertragsabwicklung,
- Betriebswirtschaftliche Auswertung,
- Korrespondenz,
- Geltendmachung, Ausübung und Verteidigung von Rechtsansprüchen,

- Treuhandabwicklung,
- Newsletter-Versand,
- Abhaltung von (Online-) Veranstaltungen und Seminaren und
- Zusammenarbeit mit den Legal Directories zur Teilnahme von SCWP Schindhelm an öffentlich zugänglichen Rankings in der Anwalts-Branche

verarbeitet.

### 2. Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Die Verarbeitung der Daten erfolgt

- auf Grundlage der **Vertragserfüllung** (Art 6 Abs 1 lit b DSGVO),
- zur Erfüllung von **rechtlichen Verpflichtungen** (Art 6 Abs 1 lit c DSGVO),
- zur Wahrung des **berechtigten Interesses** des Verantwortlichen (Art 6 Abs 1 lit f DSGVO),
- zur **Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen** (Art 6 Abs 1 lit c, Art 9 Abs 2 lit f DSGVO).

Die Verarbeitung personenbezogener Daten zu Zwecken der Verhinderung von Geldwäscherei (§ 165 StGB) und Terrorismusfinanzierung (§ 278 StGB) erfolgt auf der Grundlage der Rechtsanwaltsordnung (RAO) und ist als Angelegenheit von öffentlichem Interesse gemäß der DSGVO anzusehen. Die Verarbeitung dieser Daten erfolgt daher insbesondere zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im **öffentlichen Interesse** liegt (Art 6 Abs 1 lit e DSGVO).



### 3. Übermittlungsempfänger der Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden zu den unter Punkt 1. angeführten Zwecken im Rahmen der unter Punkt 2. angeführten Rechtsgrundlagen im unbedingt notwendigen Ausmaß an

- Gerichte,
- Behörden,
- Notare,
- Versicherungen,
- Banken,
- Korrespondenzanwälte im In- und Ausland,
- Kanzleien innerhalb der Schindhelm-Allianz,
- Gegner/Gegenvertreter,
- den Bundesminister für Inneres (Bundeskriminalamt, Geldwäschemeldestelle)
- Externe Experten (wie Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Sachverständige, Übersetzungsbüros),
- Rechtsanwaltskammer,
- Wirtschaftskammer/Arbeiterkammer
- Vertrags-/Kooperationspartner,
- IT-Dienstleister (ua im Rahmen der Wartung unserer IT-Programme und des Versandes unseres Newsletters) und
- Legal Directories (ua JUVE, Chambers & Partner und Legal 500)

übermittelt.

#### 3.1. Datenübermittlung an Drittländer

Es erfolgt grundsätzlich keine Übermittlung an Drittländer.

Wenn es allerdings das jeweilige Mandat bzw die Geschäftsbeziehung erfordert, übermitteln wir Ihre Daten im Rahmen der Abwicklung des Mandatsverhältnisses bzw der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen unserer Mandanten an Korrespondenzanwälte bzw Kanzleien innerhalb der Schindhelm Allianz, Gegenvertreter, externe Experten, Behörden, Gerichte, Notare, Banken, Versicherungen und sonstige Vertrags-/Kooperationspartner, welche im EU-Ausland ansässig sind.

Rechtsgrundlagen: Art 49 Abs 1 lit b, c und e DSGVO

### 4. Information zur Quelle der Daten (Art 14 Abs 2 lit f DSGVO)

Wir erheben zu den unter Punkt 1. dargelegten Zwecken personenbezogene Daten aus folgenden öffentlich zugänglichen Quellen:

- Grundbuch,
- Firmenbuch,
- Zentrales Melderegister,
- Zentrales Personenstandsregister,
- Zentrales Vereinsregister,
- GISA (Gewerbe Informationssystem Austria),
- European Business Register,
- Register der wirtschaftlichen Eigentümer,
- KSV 1870.

Zudem erfolgt gegebenenfalls eine elektronische und/oder persönliche Akteneinsicht bei Behörden und Gerichten.

### 5. Speicherdauer

Wir speichern Ihre personenbezogenen Daten grundsätzlich bis zur Beendigung der Geschäftsbeziehung im Rahmen derer wir Ihre Daten erhoben haben.

Darüber hinaus werden nur die unbedingt notwendigen Daten aufgrund der anwendbaren gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen bzw Verjährungs- und Aufbewahrungspflichten (Unternehmensgesetzbuch, Bundesabgabenordnung, Rechtsanwaltsordnung etc) gespeichert.

Soweit Ihre Daten zur Abwehr etwaiger Schadenersatzansprüche erforderlich sind, werden Ihre personenbezogenen Daten gemäß § 1489 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) für eine Dauer von 30 Jahren, ab Abschluss der jeweiligen Geschäftsbeziehung, gespeichert.

### 6. Newsletter



Es ist uns ein besonderes Anliegen unsere Mandanten und Geschäftspartner laufend über ausgewählte aktuelle Rechtsthemen zu informieren. Gerne senden wir Ihnen in regelmäßigen Abständen Informationen zu rechtlichen Neuerungen sowie Einladungen zu unseren Veranstaltungen und Vorträgen.

### 6.1. Zweck der Verarbeitung

Die von Ihnen im Rahmen der Mandatsabwicklung bekannt gegebenen Kontaktdaten bzw die im Rahmen der Anmeldung zum Erhalt des Newsletters bekanntgegebenen personenbezogenen Daten werden zu den Zwecken der

- Zusendung/Mitteilung von Informationen über Einladungen zu internen Veranstaltungen und Seminaren, aktuelle Rechtsentwicklungen auf nationaler und internationaler Ebene, Publikationen, Neuerungen innerhalb unseres Unternehmens und der Schindhelm-Allianz, Pressemitteilungen sowie Weihnachts- und Geburtstagspost per E-Mail und sofern Sie uns Ihre Adresse und Telefonnummer freiwillig bekannt gegeben haben gegebenenfalls auch per Post bzw Telefon und
- Auswertung des Klick-Verhaltens des E-Mail-Empfängers zur Optimierung des redaktionellen Angebots mittels Webanalytics

verarbeitet und zur Abwicklung des Newsletter-Versandes an unseren IT-Dienstleister übermittelt.

### 6.2. Rechtsgrundlage

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch SCWP Schindhelm basiert entweder auf der von Ihnen erteilten Einwilligung (Art 6 Abs 1 lit a DSGVO) oder auf unserem berechtigten Interesse (Art 6 Abs 1 lit d DSGVO, § 107 TKG 2003). Sofern Sie uns keine Einwilligung zum Erhalt unseres Newsletters erteilen, erhalten Sie nur dann von uns einen Newsletter, wenn Sie keinen Widerspruch eingelegt haben. Über die Möglichkeit, dem Erhalt unseres Newsletters zu widersprechen, werden Sie gesondert informiert. Die Erbringung von Leistungen im Rahmen der anwaltlichen Vertretung/Beratung ist von Ihrer Einwilligung bzw Ihrem Widerspruch unabhängig.

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der Auswertung des Klick-Verhaltens des E-Mail-Empfängers zur Optimierung des redaktionellen Angebots mittels Webanalytics ist gemäß Art 6 Abs 1

lit f DSGVO das berechtigte Interesse von SCWP Schindhelm. Die Auswertung erfolgt, um das Angebot im Rahmen unseres Newsletters weiter zu verbessern und unseren Newsletter für unsere Empfänger entsprechend attraktiv und informativ zu gestalten.

### 6.3. Speicherdauer

Die Daten, welche zu den genannten Zwecken verarbeitet werden, werden grundsätzlich bis zum Widerruf Ihrer Einwilligung bzw bis zu Ihrem Widerspruch zur Zusendung des Newsletters gespeichert. Darüber hinaus werden nur die unbedingt notwendigen Daten aufgrund der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen bzw Aufbewahrungspflichten zum Zweck des Nachweises Ihrer Einwilligung bzw Ihres Widerrufs gespeichert.

### 6.4. Widerruf Ihrer Einwilligung

Sie können Ihre Einwilligung zur Zusendung des Newsletters jederzeit per E-Mail an [crm@scwp.com](mailto:crm@scwp.com) widerrufen. Sie können zudem jederzeit das Newsletter-Abonnement mittels Klick auf den Button „Newsletter abbestellen“ am Ende eines jeden Newsletters abbestellen. Durch den Widerruf Ihrer Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund Ihrer Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt.

## 7. Erstellung und Übermittlung von Submissions zur Teilnahme an Rankings

SCWP Schindhelm nimmt in regelmäßigen Abständen an Submissions zur Teilnahme an Rankings in der Anwalts-Branche teil.

### 7.1. Zweck der Verarbeitung

Die von Ihnen im Rahmen der Mandatsabwicklung bekanntgegebenen personenbezogenen Daten werden zu den Zwecken der Teilnahme von SCWP Schindhelm an öffentlich zugänglichen Rankings in der Anwalts-Branche verarbeitet.

- Zu diesem Zweck und zum Zweck der Kontaktaufnahme und Befragung über die Zufriedenheit der Betreuung und anwaltlichen Beratung durch SCWP Schindhelm im Rahmen des jeweiligen Mandates



- werden die Kontaktdaten der von Ihnen bekannt gegebenen Ansprechpersonen und die Art des übernommenen Mandats sowie eine Beschreibung der von SCWP Schindhelm im Rahmen dieses Mandats durchgeführten Tätigkeiten
- an die Legal Directories (ua JUVE, Chambers & Partner und Legal 500) übermittelt.
- per Brief an: Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, Böhmerwaldstraße 14, A-4020 Linz,
- telefonisch unter: +43 (0)732 603030 oder
- per E-Mail an: [crm@scwp.com](mailto:crm@scwp.com).

Für alle Fragen zum Thema Datenschutz können Sie sich auch gerne an unsere Datenschutzbeauftragte per E-Mail an [datenschutzbeauftragte@scwp.com](mailto:datenschutzbeauftragte@scwp.com) wenden.

## 7.2. Rechtsgrundlage

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch SCWP Schindhelm basiert auf der von Ihnen erteilten Einwilligung (Art 6 Abs 1 lit a DSGVO). Die Erbringung von Leistungen im Rahmen der anwaltlichen Vertretung/Beratung ist von dieser Einwilligung unabhängig. Sie können Ihre Einwilligung zur Kontaktaufnahme und Befragung über die Zufriedenheit und Betreuung und anwaltlichen Beratung durch die Legal Directories jederzeit per E-Mail an Ihren betreuenden Juristen/Anwalt widerrufen. Durch den Widerruf Ihrer Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund Ihrer Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt.

## 8. Betroffenenrechte, Beschwerderecht

Sie haben gegenüber uns ein Recht auf Auskunft über die Sie betreffenden personenbezogenen Daten, auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch gegen die Verarbeitung sowie auf Datenübertragbarkeit und jederzeitigen Widerruf einer Einwilligung. Durch den Widerruf Ihrer Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund Ihrer Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt.

Darüber hinaus haben Sie jederzeit das Recht, bei Bedenken hinsichtlich der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten Beschwerde bei der Österreichischen Datenschutzbehörde, Barichgasse 40-42, 1030 Wien, ([dsb@dsb.gv.at](mailto:dsb@dsb.gv.at)), einzubringen.

## 9. Kontaktdaten, Datenschutzbeauftragte

Wenn Sie Fragen zur Verarbeitung Ihrer Daten durch SCWP Schindhelm haben oder Ihre Betroffenenrechte wahrnehmen möchten, können Sie uns gerne wie folgt kontaktieren:





---

Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH (SCWP Schindhelm) ist Mitglied der SCWP Schindhelm Services SE, einer Allianz europäischer Wirtschaftskanzleien.

---

## DISCLAIMER & IMPRESSUM

Diese Information stellt eine Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG dar. Die darin enthaltene Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten.

Eine Beteiligung an der Kommanditgesellschaft V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG unterliegt aufgrund der Ausnahme des § 3 Abs 1 Z 2 KMG nicht der Prospektpflicht.

Ein Erwerb eines Kommanditanteils an der Kommanditgesellschaft V33 - Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals und einer darüber hinausgehenden Haftung als Kommanditist gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme, verbunden.

Auskünfte oder Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Fotos & Visualisierungen: IFA, numa, Tourismus Salzburg, SalzburgerLand Tourismus, Adobe Stock.  
Die abgebildeten Ansichten und 3D-Visualisierungen / Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Gebäudes und die finale Ausstattung der Einheiten.

Stand: Januar 2023

**IFA Institut für Anlageberatung AG**

Grillparzerstraße 18-20

A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847

E-Mail: [office@ifa.at](mailto:office@ifa.at)

[www.ifa.at](http://www.ifa.at)

